NORDVIK

Landingsveien 80

3 soverom | 88 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Landingsveien 80

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
55	Andre vedlegg
62	Egenerklæringsskjema
216	Kontaktinfo
217	Vedlegg
220	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
223	Forbrukerinformasjon om budgivning
224	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.03.2026

Nøkkelinformasjon



Høytliggende og usjenert 4-roms toppleilighet | Balkong på 11kvm | Garasjeplass | Heis | Stille og attraktivt område

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**8 052 903,-**
Fellesgjeld	**53 117,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 323,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

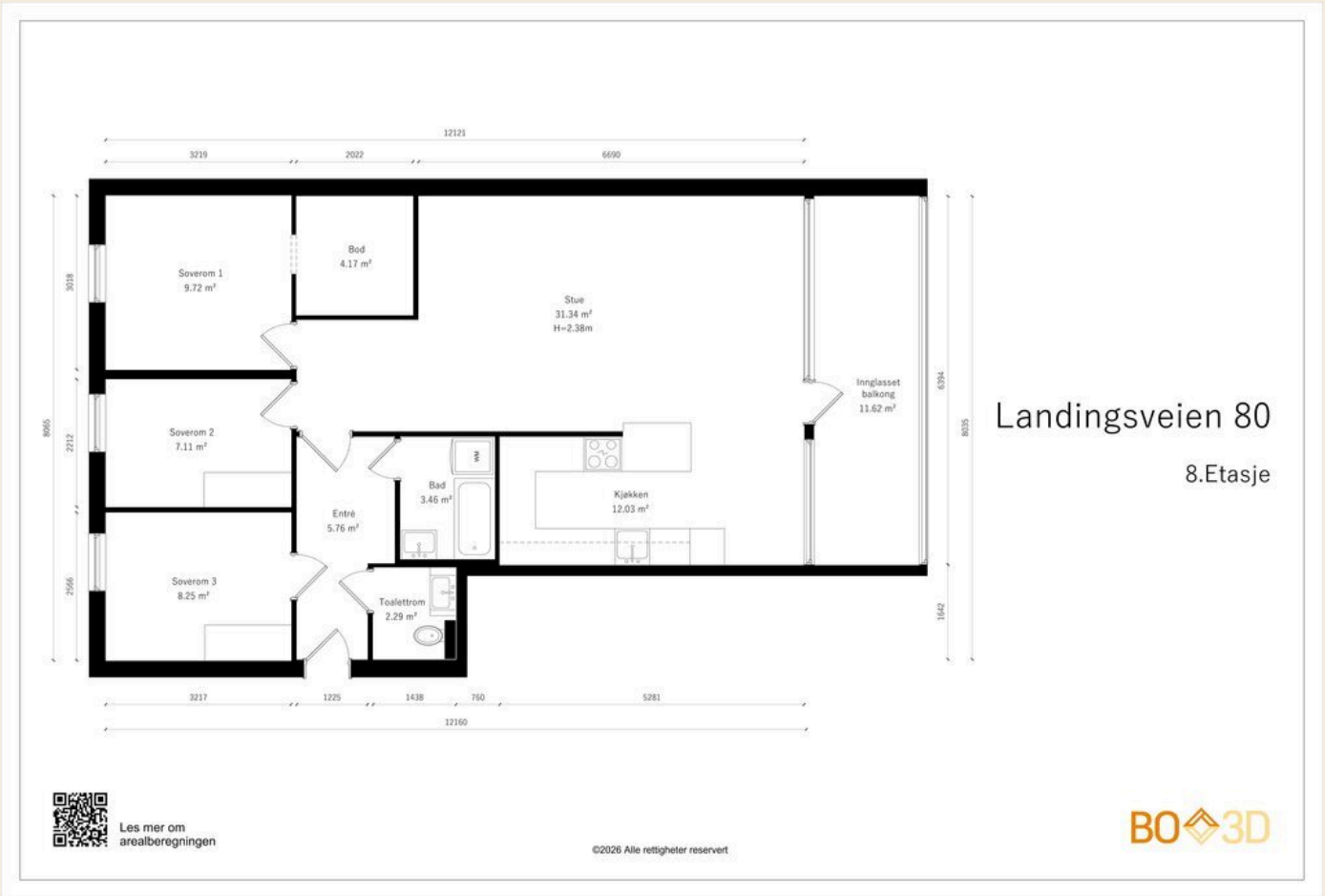
Kort fortalt

Velkommen til Landingsveien 80 - En lys og innbydende 4-roms toppleilighet. Boligen har en god planløsning og innglasset balkong på 11 kvm. Det er parkering i felles garasjeanlegg. Orebakken borettslag er et meget populært borettslag, dette grunnet sine store, bilfrie og grønne fellesarealer. Det er kort vei til T-bane, buss og butikker, tufteparken i Mærradalen, samt flere lekeplasser, sandkasser, klatrestativ, fotballbinge og områdets råeste akebakke for barna.

- Vestvendt balkong på 11kvm
- Parkering i garasjeanlegg med mulighet for el
- Ingen Innsyn | Fantastisk utsikt
- Stor bod
- Bilfritt og grønne fellesarealer
- Veldrevet og populært sameie
- Kort vei til Røa sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud
- Kollektiv transport i umiddelbar nærhet

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 5 kvm




































SAMSUNG

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0029/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Landingsveien 80, 0767 OSLO
Gnr 31, bnr 315 i Oslo kommune
Andelsnr 415 i Orebakken Borettslag, org.nr. 950444932

Selger
Linda Hermansen

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
53 117,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 043 117,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 052 903,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 062 403,- (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
1975

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 106 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, toalettrom, bad, tre soverom, bod, stue/kjøkken
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 101 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Vær klar over at vegg mellom leilighet og innglasset balkong er medtatt i BRA-B. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Solforhold
Selger opplyser og ettermiddagssol og kveldssol.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, wc, omkledningsrom og tre soverom
Bod: Bod i 1.Etasje på 5kvm.

Standard
Entré:
Leiligheten har en usjenert beliggenhet i byggets 8. etasje med adkomst fra fellesarealer. Det er heis til leilighetsplan og garasjeanlegg hvor leiligheten

disponerer garasjeplass. Entréen gir et godt førsteinntrykk med pene overflater og god plass. Flislagt gulv og lysmalte veggflater. Oppbevaringsmuligheter kan etableres med garderobeløsning.

Stue:
Leiligheten har en god, arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter. Et lyst og luftig bomiljø med store vindusflater og gode lysforhold. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken og sammen utgjør de et fint allrom. God plass til sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Fra stuen er det adkomst til en stor balkong på ca 11 kvm. Her er det skjermet og lunt med utsyn mot grøntområder. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. God plass til utemøblement, grill og beplantning. Fra balkongen har man også flott utsyn over sameiets grønne og barnevennlige fellesområde.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, og er praktisk utformet med gode oppbevaringsmuligheter. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her er det rikelig med benkeplass til matlaging og tilbredning. Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en liten kjøkkenøy hvor man kan innrede med flere spiseplasser.

Bad:
Stort og fint bad fra 2015 med flislagt gulv og vegger med downlights i himling. Våtromsplater ble oppgardert i 2024. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med oppbevaringsmuligheter i skuffer. Stor dusjsone med badekar med glassvegg og regnfallsdusj. På badet er det opplegg og plass for vaskemaskin.

Toalett:
Toalettrom med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt tak med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med skuffer og speil. Ventilasjon gjennom avtrekksvifte tilkoblet felles anlegg og spalte for tilluft under dør.

Soverom:
Leiligheten har tre romslige soverom med god plass til seng, garderobeløsning m.m. Alle soverommene har store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Rommene er malt i tidsriktige farger og har pene overflater.

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg. Det er mulig å montere elbillader.

Modernisering og påkostninger
Nye baderomsplater
Malt vegger og tak
Nye fliser i entré
Nye benkeplater
Ny vask

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: byttet baderomsplater på badet og montert inventar av bad og prosjekt i 2024.
Ufaglært: malt gulv

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Bare revet en liten del av vegg mellom kjøkken og stue.

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

Beskriv: Varmtvannsbereder under benk.

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

Beskriv: Litt avskalling av maling på gulv.

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

Beskriv: Gamle vinduer

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tror i tidligere salgsoppgave?

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

Beskriv: Borettslaget skal "pusses" opp

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Bygningen er oppført i 1975 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med fasader av tegl og panel. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig - Vinduer:
Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen. Innvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen. Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Utvendig - Andre utvendige forhold:
Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler

Innvendig - Overflater:
Det er påvist stedvis bomlyd og riss i flislagt gulv.

Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Det er registret at enkelte våtromsplater er løse fra underlag. Det er registret ufagmessig utførelse av plater rundt vannrør under servantinnredning. Det er registret ufagmessig utførelse av overganger våtromssplater mot terskelflis. Det er ikke registret automatisk vannvakt.

Våtrom - Bad - Overflater gulv:
Det er mål stedvis mindre fall på gulv enn krav ved byggetidspunktet. Det er registert ufagmessig utførelse som sprang mellom fliser og ujevnt fall. Det er registert stedvis avflassing av maling på fliser

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse for arbeider utført i 2015, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Kjøkken - Stue/Kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Tekniske installasjoner:
Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det mangler tettemuffe mellom varerør og vannrør.

Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre avløpsrør.

Helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Døren er ikke merket med brannsertifisering.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10442 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 323,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv og internett, felles bygningsforsikring, eiendsomsskatt, forretningsførsel, revisjon, vedlikehold og oppussing, renter og avdrag, vaktmestertjenester m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 5.323,-

Selger opplyser om fremtidige planer som vil føre til økte kostnader
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 850 253,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 401 010,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor / Borettslaget har laget ny avtale med Obos Nett fra mars 2026

Borettslaget

Om borettslaget
Orebakken borettslag består av 430 andelsleiligheter fordelt på 13 blokker.
- Obos Eiendomsforvaltning er forretningsfører
- Revisor er PWC
- Borettslagets hjemmeside:
https://vibbo.no/orebakken/om
- Borettslaget har tre utleierom og ett selskapslokale som kan leies av beboerne.
- Det er eget trimrom som kan anvendes av beboerne mot betaling.
- Det er egen parsellhage hvor det er mulig å leie en parsell, hver parsell er på ca. 26 kvm
- Fast ansatt vaktmester
- De fleste leiligheter har egne plasser i garasjeanlegget. Borettslaget har også 70 utendørsplasser som kan leies for kr. 300 pr. mnd, og gjesteparkeringsplasser
- Avtale om tv og internett med Telenor.

Fasadeprosjekt i borettslaget:

Referat årsmøte 2024:
«Utvidet» forprosjekt fasade:
I januar 2024 inngikk styret en avtale med Multiconsult med budsjettpris på 600 000 kroner for gjennomføring av forprosjektet.
Borettslaget har søkt Enova om støtte til delen som omfatter energikartlegging i tråd med eget program på dette, som ble innvilget slik støtte (estimert verdi 160 000 kroner). Generelt omfatter forprosjektet analyse av behov og forslag til tiltak for utbedring knyttet til følgende områder:
1) Vedlikehold og utbedring av fasade og tak. Dette inkluder vurdering av utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører i borettslaget, muligens også til annen type vinduer/balkongdører enn vi har i dag (mer vedlikeholdsfrie vinduer for eksempel), samt nye inngangsdører til leilighetene.
2) Generell kartlegging av mulige tiltak for energieffektivisering i borettslaget (for eksempel etterisolering og ventilasjon) og muligheter for produksjon av fornybar energi via solceller. Dette punktet overlapper delvis med første punkt og vil derfor sees i sammenheng.
3) Vurdering av vedlikeholdsbehov for parkeringshuset og vurdering av tilstand for vertikale vann- og avløpsrør i borettslaget, inkludert tilkoblingsrør til kommunalt

anlegg.

Referat årsmøte 2025:
Styret har over tid jobbet med å få bedre innsikt i tilstanden til bygningene i borettslaget, med mål om å kunne definere et konkret rehabiliteringsprosjekt. Borettslaget fyller 50 år i år, og det har vært gjennomført vedlikehold underveis, men uten større endringer i byggenes funksjon. En grundig tilstandsvurdering viser nå at det er behov for omfattende vedlikehold, særlig av fasadene. Dette gir også en mulighet til å vurdere om beboerne ønsker forbedringer ut over det som er teknisk nødvendig.

Tilstandsvurderingen bygger på tidligere kartlegginger, blant annet fra OPAK, samt innspill fra andelseiere. I tillegg har styret gjennomført en energikartlegging med støtte fra Enova, i samarbeid med Multiconsult. I januar 2025 ble arkitektkontoret MAP Arkitekter engasjert for å utforske hvilke muligheter som finnes ved en rehabilitering av fasadene, og hvordan slike tiltak eventuelt kan gjennomføres.

Styrets mål har vært å få oversikt over både nødvendige og mulige tiltak – ikke bare teknisk, men også med tanke på bokvalitet og miljøforbedringer. Dette for å kunne legge fram et solid beslutningsgrunnlag for andelseierne, slik at borettslaget kan velge det beste prosjektet for fremtiden.

På beboermøtet 28. april ble resultatene fra tilstandsvurderingen, energikartleggingen og mulighetsstudien presentert. Nesten 200 andelseiere møtte opp på Hovseter skole, og bidro med mange gode spørsmål og konstruktive innspill.

Møtet tok for seg både dagens tilstand og mulige tiltak for følgende områder:
- Vinduer og balkongdører
- Isolering og utbedring av utvendige vegger
- Isolering og utbedring av tak
- Inngangsdører til leilighetene
- Drenering
- Vann- og avløpsrør
- Ventilasjon
- Betongskader på balkonger
- Et alternativ som kan gi økt boareal og boligverdi

Det ble også presentert tre ulike løsningsforslag ("pakker") som illustrerer mulige helhetlige løsninger. Disse er ikke uttømmende eller endelige, men skal danne grunnlag for videre dialog og utvikling av prosjektet sammen med andelseierne.
Beboermøtet var første steg i en lengre prosess. Neste trinn er en spørreundersøkelse i juni, der vi også planlegger et "åpent kontor", slik at beboerne kan stille spørsmål og komme med innspill direkte til styret. Etter dette planlegger vi et nytt beboermøte for å gjennomgå resultatene og diskusjonene som har kommet inn.
Styret vil kontinuerlig vurdere og justere prosessen basert på erfaringene vi gjør underveis. Målet er at andelseierne skal føle seg trygge når valget av rehabiliteringsløsning skal tas på generalforsamling. Det er viktig å presisere at styret foreløpig ikke har konkludert med hvilke tiltak som bør gjennomføres, utover det som uansett er nødvendig vedlikehold. Dette er andelseiernes prosjekt, og styrets rolle er å legge til rette for en god og åpen prosess fram mot en beslutning.

Vedlikeholdsplan 2025:
Styret har startet et omfattende forprosjekt for å kartlegge og planlegge fremtidige vedlikeholdstiltak. Dette inkluderer blant annet vurdering av fasaderehabilitering, utskiftning av vinduer og dører, etterisolering og tiltak for energieffektivisering. Det vurderes også tiltak for energieffektivisering og mulighet for solcelleanlegg.
Universell utforming: Kartlegging har identifisert 41 tiltak for å gjøre fellesarealene mer tilgjengelige. Styret vil prioritere kunnskapsspredning og videre planlegging i samarbeid med beboerne.
Løpende vedlikehold: Reparasjon av uteområder og nedløpsrør fra taket i parkeringshuset står på agendaen.

Borettslaget legger opp til beboermøter og videre involvering for å sikre gode løsninger som ivaretar behovene til alle andelseiere. Endelig vedtak om veien videre vil fattes ved generalforsamling. Det må påregnes betydelig låneopptak og økte felleskostnader i forbindelse med vedtak som fattes i fremtiden.

Se utdrag av liste over historisk vedlikehold under.
Full liste fra 1986-2022 finnes under tema "Vedlikeholdsplan" på Vibbo.
2024: Reparasjon og vedlikehold av utemøbler/blomsterkasse mm i uteområdene. Utbedring av utleierom og utstyr til trimrommet.
2023: Byttet til nytt låssystem for postnøkkel til alle oppgangene, byttet to dører til parkeringshus på gavlsiden, reparasjon og vedlikehold av utemøbler/blomsterkasse mm i uteområdene og mindre punktreparasjoner av betongfasaden/balkongene.
2022: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt dreneringsarbeid.
2021: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Installasjon av brannvarslingsanlegg i fellesarealer og seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter. Startet dreneringsarbeider ved alle gavlvegger (gravearbeidene ferdigstilles i februar 2022 og resåing av masser våren 2022)
2020: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Installasjon av energieffektive lamper i alle fellesarealer (oppganger og kjellere) med sensorstyring. Installasjon av nytt digitalt dørtelefonanlegg i alle oppganger. Ferdigstilt installasjon av infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget, samt etablering av 2 stk. offentlige ladeplasser. Opprusting av torg/uteområde med etablering av grillpaviljong.
2019: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Drenering av innglassede balkonger med feil og mangler etter balkongrehabiliteringen i 2012. Utskifting av hovedtavler i alle blokker. Erstattet bommer med pullerter ved begge

innkjøringene til området.
2018: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt vedlikeholdsspyling av rør i andelene. Modernisering av heiser i høyblokkene. Innkjøp av ny driftsmaskin. Nye LED-lamper i alle lysmaster på indre område. Alle trær på borettslagets område ble beskåret.
2017: Ferdigstillelse av tre nye utleierom og ny Storstue. Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Skiftet takbelegg på parkeringshus. Nye ventilasjonsvifter på tak og rens av ventilasjonskanaler i alle oppganger/leiligheter.
2015: Delt ut nye røykvarslere og brannslukningsapparater til alle andeler.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.

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 53 117,-pr. 20.02.2026

Borettslaget har et lån i Obos-Banken AS pr. 13.11.2025:

Lånenr.: 98208202685
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 22 059 276,00
Innfrielsesdato: 30.03.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: 405.18,-
Restsaldo: 53.117,-
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 168,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viser et overskudd på kr. 3 095 808,-. Budsjettet for 2025 viser et overskudd på kr. 2 680 298.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen.
- Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill på balkongene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i Orebakken, men alle hunder og katter skal registres. Styret må søkes om to hunder/katter skal holdes.

Borettslagets forsikring
TRYG FORSIKRING
Polisenr. 6599360

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 57 614 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Orebakken borettslag, kanskje Oslos mest attraktive og populære borettslag. Dette grunnet sine store, bilfrie og grønne fellesarealer. Det er kort vei til T-bane, buss og butikker, tufteparken i Mærradalen, samt flere

lekeplasser, sandkasser, klatrestativ, fotballbinge og områdets råeste akebakke for barna. Orebakken Borettslag ligger rolig til ved foten av Holmenkollåsen.

Fantastisk beliggenhet for store og små, i alle aldre. Flotte turmuligheter i nærområdet både sommer og vinter. Fine turstier/skiløyper langs Mærradalen som fører opp til Bogstad og videre innover mot Sørkedalen og Nordmarka. Spenn på skiene/joggeskoene og dra ut på tur langs vann eller skog, rett fra borettslagets eiendom uten å se bilvei. Nærhet også til Holmenkollen og Frognerseteren. Sykkel- og gangvei til Bogstad hvor man finner populært badevann, flott golfbane og Bogstad gård med café og aktiviteter for barn. Det er kort vei til skoler i alle trinn, Voksen og Huseby barneskole, Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole.

Bussforbindelse fra Landingsveien, Orebakken busstopp, i umiddelbar nærhet, T-bane fra Hovseter stasjon (ca. 9 min til fots). T-banen tar kun 8 min. til Majorstuen. Det er kort vei til Rema 1000 på Hovseter eller Voksen, samt Coop Exstra på Hovseter. Det er også kort avstand til Røa sentrum og Røa bad med alt av fasiliteter og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon
Orebakken
Hovseter T-Bane

For mer informasjon om avganger, se: https://ruter.no/

Skoler og barnehager
Landingsveien barnehage
Orebakken Barnehage
Voksen skole: Elever går videre til Hovseter skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 15.12.1971
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert: 14.10.1988
Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger, datert: 16.08.1991
Det foreligger ferdigattest for skifte av sluk, datert: 04.09.2024

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Kommentar: Dør til bod er flyttet.

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
Eiendommen er regulert til S-1733. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Landingsveien 56 - forlengelse av tillatelse for kontorbrakke og containere
Saksnummer: 202507259
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507259

Hovseterveien 96-102 - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 202507987
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507987

Røahagan 71 B - ulovlig svømmebasseng med tilhørende renseanlegg, sikring av basseng, støttemur, terrengoppfylling og overvannshåndtering
Saksnummer: 202506652
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506652

Landingsveien 14 A-D - oppføring av tre leilighetsbygg og parkeringsanlegg
Saksnummer: 202508409
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508409

Landingsveien 14 - Riving av parkeringshus
Saksnummer: 202513515
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513515

Pågående plansaker i området:

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/31/315:
16.07.1986 - Dokumentnr: 42940 - Best. om vann/kloakkledn.

08.02.1974 - Dokumentnr: 2854 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

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
Overtakelse skjer 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.

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:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto: Dagfoto + kveldsfoto (faktureres direkte til kunden) kr. 13 400,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 625,-.

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 8. mars 2026

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Landingsveien 80

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 🚗 5 km

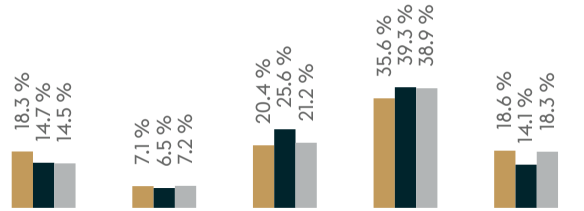
Offentlig transport

Orebakken	Linje 1N, 46	5 min 🚶 0.5 km
Hovseter	Linje 2	11 min 🚶 0.9 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 🚗 4.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 🚗 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 11.3 km

Barnehager

Landingsveien barnehage (1-5 å...	54 barn	2 min 🚶 0.1 km
Orebakken barnehage (1-5 år)	54 barn	2 min 🚶 0.2 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 ...	114 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orebakken	1 447	722
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Hovseterdalen v/Orebakken	3 min
Voksen skole	4 min
Hovseter Velvære	5 min
EVO Røa	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Landingsveien 80, 0767 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 315

Andelsnummer 415

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2414 **Referansenummer:** VY8730

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

Bygningen er beliggende i Landingsveien 80, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1975 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med fasader av tegl og panel. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

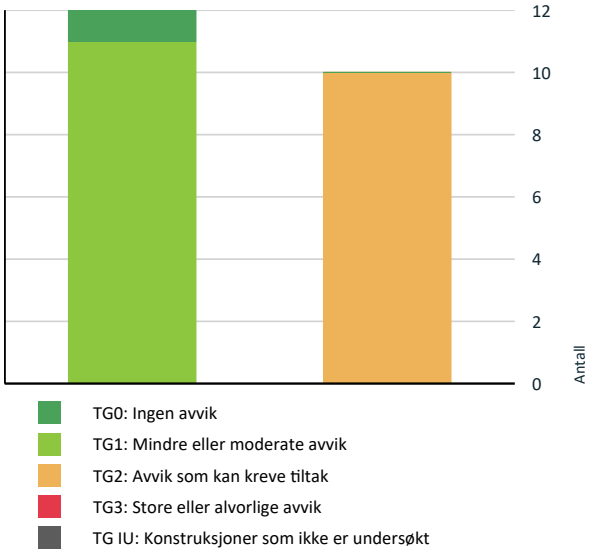
Leilighet H0804

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

Dør til bod er flyttet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0804

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Spesialrom > 8 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 8 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 8 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 8 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

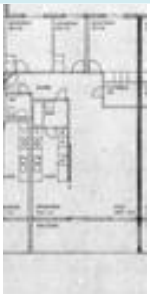
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0804



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2004.



Produksjonsår

TG 2 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.
Innvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.
Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør er utstyrt med elektrisk dørvrider, sikkerhetslås og kikkehull.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2004.



Produksjonsår

TG 1 Innglasset balkong

Omtrent innglasset balkong på 11,6 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med behandlet betong.

Balkongen er utstyrt med: Stikkontakt og belysning.

Rekkverkshøyde: 110 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport for fellesdeler indikerer behov for vedlikehold av mindre skader. Nærmere informasjon bør innhentes fra styret.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og lamiant.
Vegger med malte glatte flater og spiler.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis bomlyd og riss i flislagt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller løse fliser. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

Målinger er utført i entré:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 6 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblader.

VÅTROM

8 ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyses å være fra 2015 i henhold til tidligere prospekt, med oppgradering av våtromsplater i 2024.

Dokumentasjon:
Det foreligger faktura, beskrivelse og dokumentasjon på godkjent våtromsbedrift for montering av våtromsplater i 2024.

Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider som skal være utført i 2015.

Arbeid utført av:
2024: Våtromsplater montert av Bad og Prosjekt AS.
2015: Ukjent utførende.

Vær oppmerksom på at oppgitt byggeår 2015 ikke kan bekreftes uten dokumentasjon.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10).



Våtromsplater

8 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater våtromsplater på vegger og malt tak med innfelte downlights.

8 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Malt flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 25 mm.

Fall:
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mål stedvis mindre fall på gulv enn krav ved byggetidspunktet.
Det er registert ufagmessig utførelse som sprang mellom fliser og ujevnt fall.
Det er registert stedvis avflassing av maling på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

Det er registrert ufagmessig utførelse med sprang mellom fliser og ujevnt fall. Forholdet kan gi redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannansamling. Ingen tiltak nødvendig, vær klar over avviket.

Det er registrert stedvis avflassing av maling på fliser. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Overflaten bør vedlikeholdes eller fornyes ved behov.



Høydeforskjell (ved sluk)



Høydeforskjell (flis ved terskel)

8 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Underliggende banemembran, synlig klemt under klemring.
Vegger: Våtromsplater.

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet flislimets utførelse og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fult ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse for arbeider utført i 2015, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.'

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

Tilstandsrapport



Sluk

8 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, badekar, plass og opplegg for vaskemaskin.

8 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

8 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra toalettrom.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:
Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Kjøkken.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Tilstandsrapport

MERKNAD
Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

8 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater og glassplate over vask.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.
Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

8 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.
Avtrekksventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tilstandsrapport



Papirtest

SPESIALROM

8 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt tak med innfelte downlights.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og speil.

Ventilasjon gjennom avtrekksvifte tilkoblet felles anlegg og spalte for tilluft under dør.

Eier har i 2024 lagt nye våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret at enkelte våtromsplater er løse fra underlag.
Det er registret ufagmessig utførelse av plater rundt vannrør under servantinnredning.
Det er registret ufagmessig utførelse av overganger våtromssplater mot terskelflis.
Det er ikke registret automatisk vannvakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert at enkelte våtromsplater er løse fra underlaget. Utførelsen bør vurderes nærmere, og utbedring bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

Det er registrert ufagmessig utførelse av plater rundt vannrør under servantinnredning samt i overganger mot terskelflis. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter uten påvist funksjonssvikt. Tiltak anses ikke nødvendig ut fra teknisk funksjon, men overflater bør forbedres dersom et bedre visuelt resultat ønskes.

Det er ikke registrert automatisk vannvakt. Dette kan gi økt konsekvens ved en eventuell lekkasje, da vann ikke stenges automatisk. Installasjon av automatisk vannstopp bør vurderes for å redusere risiko for vannskade.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberør.

I følge tidligere prospekt er rør i rør fra 2015, kobberrør er fra byggeår.

Intern stoppeventil plassert på toalettrom.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffe mellom varerør og vannrør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres.

Manglende tettemuffe mellom varerør og vannrør gir redusert lekkasjesikring. Tettemuffe bør monteres for å sikre korrekt funksjon i rør-i-rør-systemet.

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.


Manglende tettemuffer


Fordelerskap


Stoppeventil

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

I følge tidligere prospekt er interne avløpsrør fra 2015. Felles soilrør er vurdert ut i fra byggeår.

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 117 liter fra 2015 plassert på kjøkken.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja, (vannvakt bør monteres)

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.



Produktinformasjon

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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Ser ut til at det er varmekabler på bad/wc. Hvorvidt disse virker vet jeg ikke da vi ikke har brukt dem.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, så lenge jeg har bodd her, utover det vet jeg ikke.

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

   Jeg har dokumentasjon på el-sjekk og samsvarserklæring for røranlegg og belysning 2024.

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

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?
    Ja
    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

    Jordingskabel i sluk er ikke tilkoblet slukrist.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll og utbedring av avvik.
    El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



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.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Døren er ikke merket med brannsertifisering.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Døren er ikke merket med brannklassifisering, og dokumentert brannmotstand kan derfor ikke bekreftes. Dette kan gi usikkerhet knyttet til brannsikkerheten. Forholdet bør avklares nærmere, og døren bør skiftes dersom krav til brannmotstand ikke kan dokumenteres.

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

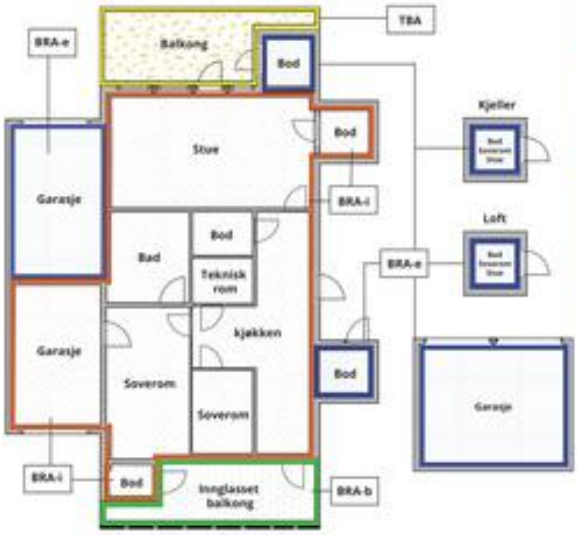
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Leilighet H0804

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8 etasje	88		13	101	
1 etasje		5		5	
SUM	**88**	**5**	**13**		
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8 etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, stue/kjøkken		Innglasset balkong
1 etasje		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Vær klar over at vegg mellom leilighet og innglasset balkong er medtatt i BRA-B.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,37m

Bod i 1 etasje på 5 kvm. Bod er merket med: 8074

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 8074 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Parkeringsplass som eier har opplyst at tilhører boenheten er ikke besiktiget ved befaring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dør til bod er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Byttet plater på bad/toalett. Faktura foreligger.
Rørleggertjenester: Faktura foreligger.
Flislegging: Faktura foreligger.
El-sjekk utført av tidligere eier: Dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Linda Elisabeth Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	315		0	57579.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Landingsveien 80

Hjemmelshaver
Orebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OREBAKKEN BORETTSLAG	950444932			Hermansen Linda Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
415

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	21.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	05.03.2026	
3	05.03.2026	
4	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Andre bilder



El sjekk (2024)



Samsvarserklæring (røranlegg og belysning 2024)

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0029/26 . Vår ref.: 0415-1-8074 Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	OREBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950444932
Andelseier:	Hermansen, Linda Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	8074
Adresse:	Landingsveien 80, 0767 OSLO
Andelsnummer:	415
Gnr.	31
Bnr.	315

Borettsinnskudd: Kr. 31 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599360.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/orebakken Informasjon om nøkkel/skiltbestilling ligger under teamer på vibbo. Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202685
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	21 847 122,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 323,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 323,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	536,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 112,-
Annen formue:	22 168,-
Gjeld:	53 287,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202685
Restsaldo:	53 117,13
Kapitalkostnader:	405,18
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53 117,13,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Alf-Erik Vollen, e-post: orebakken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Elisabeth Hermansen	9578-5995-4-2931672	2026-03-08 10:52:12

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
6. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landingsveien 80, 0767 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Linda Hermansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2024

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: 6599360
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: byttet baderomsplater på badet og montert inventar av bad og prosjekt i 2024. Ufaglært: malt gulv

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har dokumentasjon fra utført arbeid av bad og prosjekt.

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

Eventuell kommentar: Har ikke satt meg inn i det.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, sender det jeg har av dokumentasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bare revet en liten del av vegg mellom kjøkken og stue.

---

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

Ja

Beskriv: Varmtvannsbereder under benk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Litt avskalling av maling på gulv.

---

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?

Ja

Beskriv: Gamle vinduer

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tror i tidligere salgsoppgave?

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget skal "pusses" opp.

---

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?

Ja

Beskriv: Område på balkong som ikke er malt. Deksel badekar er litt løs. Skjøtet en laminat del under utstikkende kjøkkenbenk.

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: 22-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linda Elisabeth Hermansen	**2026-03-08**

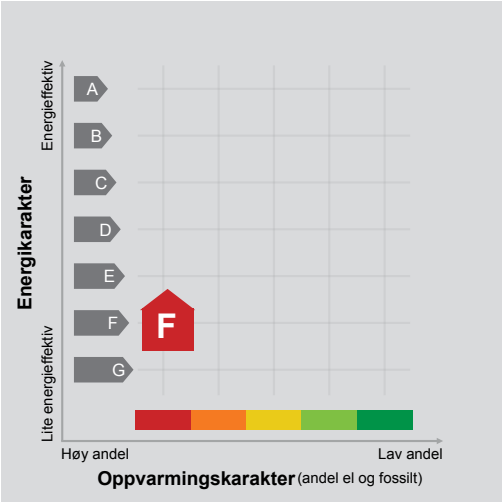
Identifikasjon

Linda Elisabeth Hermansen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester OREBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0767
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708378
Merkenummer	Energiattest-2025-215365
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Landingsveien 82	80708378	H0802	0	0	417
Landingsveien 86	80708386	H0802	0	0	425
Landingsveien 84	80708386	H0804	0	0	423
Landingsveien 80	80708378	H0804	0	0	415

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1975

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	86 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	214 m³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	190,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	127,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	196,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 079 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 723 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 079 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 079 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 079 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Orebakken borettslag



Velkommen til
Generalforsamling onsdag 4. juni 2025
Kl. 18:00,
Sted: Hovseter skole, aula

BESKYTTET

Til andelseierne i Orebakken borettslag

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING I OREBAKKEN BORETTSLAG

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom dette heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamling. Ordinær generalforsamling er den viktigste møteplassen for din bolig i 2025.

Det er den beste anledningen til å delta i diskusjonen og den eneste anledning til å velge det styret som skal forvalte din boligkapital og ditt bomiljø i det kommende året.

HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN?

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett, jf. vedtektene for borettslaget. For andelsboliger har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av andelsbolig har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan når som helst tilbakekalles. Andelseieren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?

Styret anbefaler alle som ikke selv har anledning til å delta i generalforsamlingen, om å gi fullmakt til en person som man har tillit til. Det kan være en nabo, et styremedlem eller andre. Dermed kan din stemme bli hørt.

Registreringsblanketten (som du finner i heftet) leveres i utfylt stand ved inngangen. Fullmakter skal være i original, de skal være skriftlige og signaturen skal gjentas med blokkbokstaver. Fullmakter som ikke er lesbar, blir ikke godkjent.

BESKYTTET

Innkalling til generalforsamling.

Ordinær generalforsamling i Orebakken borettslag
avholdes onsdag 4. juni 2025 kl. 18.00 på Hovseter skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
- **C)** Valg av en person til referent/protokollfører
- **D)** Valg av minst én andelseier som sammen med møteleder signerer protokollen
- **E)** Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Behandle styrets årsberetning

3. REGNSKAP FOR 2024

- **A)** Behandle og godkjenne regnskapet for 2024.
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2025

Behandle budsjett for 2025.

5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

- **A)** Styret
- **B)** Valgkomitéen
- **C)** Aktivitetsutvalget

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Parkeringsavgift på gjesteparkeringen
6.2. In-ordning på borettslagets eksisterende og fremtidige lån
6.3. Bedre belysning til den mest brukte lekeplassen
6.4. Bedre tilrettelegging for beboere med bevegelseshemmede
6.5. Fullmakt til å engasjere andelseiere i rehabiliteringsprosjektet
6.6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon/post med borettslaget
6.7. Endret tekst om ventilasjon i husordensreglene

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2025:

- **A)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år, herunder styreleder
- **B)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- **C)** Valg av valgkomite for 1 år
- **D)** Valg av aktivitetskomite for 1 år
- **E)** Valg av delegat og varadelegat til OBOS' generalforsamling.

BESKYTTET

Oslo, 26. mai 2025

Styret i Orebakken borettslag

Alf-Erik Vollen Cecilie Seem Øystein Jetne Thilde Berger Olav Erikstad

BESKYTTET

SAK 1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Forslag:
Styrets leder velges som møteleder

1.2. Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
Forslag:
Generalforsamlingen godkjenner antall stemmeberettigede som lovlig registrerer seg innen fristen for avholdelse av generalforsamlingen.

1.3. Valg av referent
Forslag:
Forvaltningskonsulent i Obos Eiendomsforvaltning velges som referent.

1.4. Valg av minst én andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
Forslag:
To andelseiere velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Forslag:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024 – 2025

DEL 1: GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

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. Orebakken Borettslag har tre ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hilde Anita Baadsvik.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

BESKYTTET

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

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

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

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt fra Oslo Kommune innkreves fire ganger i året (mai, juni, september og november) via fellesutgiftene. Beløpet er spesifisert på egen linje i faktura. Oslo kommune beregner eiendomsskatten for de aktuelle andelene, og borettslaget viderefakturerer denne.

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

Utleierom
Borettslaget har tre utleierom og ett selskapslokale som kan leies av beboerne.
Se eget tema "Utleie" på Vibbo for mer informasjon.

Trimrom
Borettslaget har eget trimrom som kan anvendes av beboerne mot betaling.
Se eget tema "Trimrommet" på Vibbo for mer informasjon.

Parsellhage
Borettslaget har en egen parsellhage hvor det er mulig å leie en parsell.
Se eget tema "Parsellhagen" på Vibbo for mer informasjon.

Postkasseskilt
Postkasseskilt skal være enhetlig og bestilles fra eget firma via epost.
Se eget tema "Postkasseskilt" på Vibbo for mer informasjon.

Dørcalling
Borettslaget anvender et ringeklokkesystem som heter Touchcom.
Se eget tema "Ringeklokker -Touchcom" på Vibbo for mer informasjon.

BESKYTTET

TV og internett
Borettslaget har avtale om tv og internett med Telenor.
Se eget tema "TV og internett" på Vibbo for mer informasjon.

Parkering
De fleste leiligheter har egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Borettslaget har også utendørsplasser som kan leies, og gjesteparkering.
Se eget tema "Parkering" på Vibbo for mer informasjon.

Elbillading
Borettslaget har installert infrastruktur for lading av el-biler og hybridbiler i garasjeanlegget. Borettslaget har i tillegg to ladebokser utendørs.
Se tema "Lading av elbil/hybridbil" på Vibbo for mer informasjon.

Nøkler/ nøkkelbrikker/portåpner garasjeanlegg
Nøkler til oppganger og garasje, nøkkelbrikke til oppgang og portåpner til garasje kan bestilles hos daglig leder eller vaktmester. Det finnes også en app som kan lastes ned (mot kostnad) som kan brukes for å åpne garasjeport.
Se tema "Parkering" på Vibbo for mer informasjon om appen.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i Orebakken, men alle hunder og katter skal registreres. Styret må søkes om to eller flere hunder/katter skal holdes. Husk at hunder og katter skal luftes utenfor borettslaget område og føres i bånd innenfor borettslagets område
Se tema "Dyrehold" på Vibbo for mer informasjon.

BESKYTTET

Historisk vedlikehold

Se utdrag av liste over historisk vedlikehold under.
Full liste fra 1986-2022 finnes under tema "Vedlikeholdsplan" på Vibbo.

- 2024: Reparasjon og vedlikehold av utemøbler/blomsterkasse mm i uteområdene. Utbedring av utleierom og utstyr til trimrommet.
- 2023: Byttet til nytt låssystem for postnøkkel til alle oppgangene, byttet to dører til parkeringshus på gavlsiden, reparasjon og vedlikehold av utemøbler/blomsterkasse mm i uteområdene og mindre punktreparasjoner av betongfasaden/balkongene.
- 2022: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt dreneringsarbeid.
- 2021: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Installasjon av brannvarslingsanlegg i fellesarealer og seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter. Startet dreneringsarbeider ved alle gavlvegger (gravearbeidene ferdigstilles i februar 2022 og resåing av masser våren 2022)
- 2020: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Installasjon av energieffektive lamper i alle fellesarealer (oppganger og kjellere) med sensorstyring. Installasjon av nytt digitalt dørtelefonanlegg i alle oppganger. Ferdigstilt installasjon av infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget, samt etablering av 2 stk. offentlige ladeplasser. Opprusting av torg/uteområde med etablering av grillpaviljong.
- 2019: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Drenering av innglassede balkonger med feil og mangler etter balkongrehabiliteringen i 2012. Utskifting av hovedtavler i alle blokker. Erstattet bommer med pullerter ved begge innkjøringene til området.
- 2018: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt vedlikeholdsspyling av rør i andelene. Modernisering av heiser i høyblokkene. Innkjøp av ny driftsmaskin. Nye LED-lamper i alle lysmaster på indre område. Alle trær på borettslagets område ble beskåret.
- 2017: Ferdigstillelse av tre nye utleierom og ny Storstue. Vedlikeholds spyling av avløpsrør. Skiftet takbelegg på parkeringshus. Nye ventilasjonsvifter på tak og rens av ventilasjonskanaler i alle oppganger/leiligheter.
- 2015: Delt ut nye røykvarslere og brannslukningsapparater til alle andeler.

BESKYTTET

DEL 2: STYRETS ARBEID 2024-2025

Styrets arbeid

Denne beretningen om styrets arbeid gjelder for styreperioden fra ordinær generalforsamling 6. juni 2024 og frem til innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Verv	**Valgt 2024/2025**
Styret	
Styreleder	Alf-Erik Vollen (1 år)
Styremedlem	Thilde Berger (2 år)
Styremedlem	Øystein Jetne (2 år)
Styremedlem	Cecilie Seem (1år)
Styremedlem	Olav Erikstad (ikke på valg, valgt for 2 år i ordinær GF 2023)
Varamedlem	Henrik Dons Finsrud (1 år)
Varamedlem	Arve Hansen (1 år)
Valgkomite	
Valgkomite	Gunnar O. Nordby
Valgkomite	Eirin Bergersen
Valgkomite	Martin McCarthy
Valgkomite	Jens Fredrik Skogstrøm
Aktivitetsutvalg	
Aktivitetsutvalg	Varvara Yashchenco
Aktivitetsutvalg	Marianne Enstrøm
Delegater til OBOS' GF	
Delegater	Øystein Jetne (1 år)
Varadelegat	Cecilie Seem (1 år)

BESKYTTET

2.1. Generelt om styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 16 styremøter og styremedlemmer har deltatt i et stort antall prosjektmøter i ulike saker. Det har vært utført sedvanlig styrearbeid med forvaltning av borettslagets eiendommer, arbeidsgiveransvar, kontakt med andelseiere og leverandører (inkl. Touchcom), og ikke minst arbeide med tilstandsanalyse og forberedelser til fremlegging av et forprosjekt for rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

Styrets arbeid har vært organisert slik at det har vært en fast arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer**.** Styret har kommunisert med andelseierne via Vibbo og e-post på styret@orebakken.no samt ved direkte møter. Vi minner andelseierne om å kontakte styret via denne e-postadressen, ikke via meldingsfunksjonen på Vibbo.

Styret har ledet alt arbeid i borettslaget da ny daglig leder ikke er ansatt. Styret beklager at vi gjennom styreperioden ikke har maktet å svare på alle henvendelser innen rimelig tid, og vi vurderer konkrete tiltak for å gi en bedre svarservice. Styret har fattet et prinsippvedtak om behov for økt administrativ støtte.

Vi har, takket være betalt bistand fra en arkivkyndig andelseier i borettslaget, ryddet kraftig opp i borettslagets gamle papirarkiv. Dokumenter vi har funnet å være av betydning har vi digitalisert.

Det har ikke vært nødvendig å engasjere ekstern juridisk bistand i perioden bortsett fra i en enkelt rettstvist med en andelseier.

2.2. Drift – Vaktmesterløsningen

Arbeidsgruppen som ble nedsatt for å utrede fremtidig driftsløsning fikk ikke den bredden i sin sammensetning som var forutsatt. Styret valgte derfor å inkorporere dette i sitt arbeid og planlegger å legge frem en innstilling om fremtidig drift i løpet av 2025.

Som en følge av at dette har dratt ut i tid, har borettslaget inngått avtale om forlengelse av leieavtalen for brakkene og søkt om forlenget tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Dersom borettslaget ønsker å beholde dagens ordning, vil styret iverksette ombygging av ledig lokale i borettslaget slik at det oppfyller vilkårene om kontor, pauserom og garderober m.v. Av denne årsak er det ikke gjort tiltak for å selge lokalet i LV 82 som vaktmester tidligere har benyttet i henhold til tidligere generalforsamlingsvedtak. Styret vil også generelt vurdere borettslagets behov for lokalene i LV 82 og LV 56 som borettslaget da disponerer.

I dag har borettslaget en ansatt vaktmester med elektrikerkompetanse som faglig bakgrunn. I tillegg har vi hatt to vaktmesterassistenter som ble ansatt i midlertidige

BESKYTTET

stillinger i 2020. Av hensyn til arbeidsrettslige regler er disse to fast ansatt fra 1. mai 2025. Den ene har gjennomført kurs i renhold og arbeider i hovedsak som renholder. Den andre fungerer som assistent for vaktmesteren og utfører tradisjonelle vaktmestertjenester. Han har gjennomgått maskinførerkurs og kan derfor føre større maskiner som borettslagets hjullaster. Begge disse arbeider i 100 % stilling. Hovedvaktmester gikk ned til 80 % stilling fra 1. desember 2024.

I tillegg til vaktmestertjenesten leier borettslaget inn eksterne til å utføre en del vedlikehold på bygningsmasse og utearealer. Vi har i år leid inn firma til å gjøre større beskjæringer av trær. Vi har dessuten engasjert en arborist for å lage en samlet plan for skjøtsel av trær.

Vintervedlikeholdet er en spesiell utfordring fordi området er stort og alle er avhengig av åpne og sikre traséer også vinterstid. Da hovedvaktmester er fritatt fra overtidsarbeid og arbeid i helger, har vi løst vintervedlikeholdet med en vaktordning hvor en ansatt og en innleid medarbeider, som har utført lignende arbeid for borettslaget tidligere, har løst oppgavene i helger og høytider.

2.3. Vedlikehold av bygningsmassen.

Deler av bygningsmassen bærer preg av behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Dette har vært mest prekært for gamle vinduer som lekker og/eller er vanskelige å lukke. Vedlikehold av vinduer synes å ha vært et forsømt område i borettslaget, men samtidig er det slik at mange vinduer har utlevd sin tekniske levetid. Dette gjelder særlig vinduer i feltene med korrugerte plater, hvor en høy andel vinduer er fra ca. 1985.

Styret har stor forståelse for at mange har forventet utskifting av sine vinduer. Borettslaget har i en periode frem til 2023 praktisert en individuell vurdering og utskifting av spesielt dårlige vinduer i disse feltene. Dette er en uheldig klatte-løsning som over tid kan gi ulike vinduer og med ulike kvaliteter. Enkeltvis utskifting er også mer kostbart enn en samlet operasjon. Og ved en samlet operasjon sikrer vi også at alle får samme kvalitet og fremtidig utskifting blir derfor også lettere å planlegge.

Styret har etter befaringer vurdert det slik at de fleste vinduer nå er i en slik forfatning at det er hensiktsmessig å skifte, og da også med vinduer av bedre kvalitet/bedre isolasjonsevne. Planen er derfor at vindusutskifting skal utgjøre en viktig del av den rehabilitering som vi håper at borettslaget vil bestemme seg for i løpet av dette året.

BESKYTTET

2.4. Elbil-lading - Ny leverandør av ladeløsningen i og ved parkeringsbygget

Styret har inngått avtale med Laddel som ny leverandør av drift- og administrasjonsløsning for ladeanlegget for elbiler i og ved parkeringsbygget. Dette fordi den tidligere leverandørens løsning krevde at styret var involvert i administrasjonen, og dette forårsaket mye unødvendig ventetid for brukerne. Hittil har borettslaget måtte betale et administrasjonspåslag for elbilladingen. Dette blir det nå slutt på. Den nye avtalen gir også en mer rettferdig ladepris for brukerne. Betalingen består av disse elementer:

- Strøm: Spotpris time-for-time.
- Tillegg: 85 øre pr kWt for nettleie og 24 øre pr kWt for vedlikehold av anlegget.
- Administrasjonskostnad: Kr. 69 pr mnd.

Borettslaget betaler ingen del av kostnadene forbundet med denne ladeløsningen. Avtalen trer i kraft 1. september.

2.5. Fortrinnsrett til parkeringsplass på uteparkeringen og gratis leie for leilighetene uten parkeringsplass i garasjebygget

18 leiligheter i Orebakken har ikke parkeringsplass i garasjebygget. Styret har vedtatt at disse beboerne skal ha fortrinnsrett til å leie én parkeringsplass på uteparkeringen til sin egen bil og at leien da er gratis. Disse andelseierne kan imidlertid ikke leie ut en slik gratisplass til andre. Alle andre beboere betaler vanlig leie for en ekstra plass på uteparkeringen.

2.6. Parkeringshuset

Multiconsults tilstandsrapport (se fasaderehabiliteringsprosjektet) anbefaler at tak og vegger i tillegg til gulv i parkeringshuset vaskes jevnlig for å forhindre dannelse av muggsopp og for å fjerne veisalt. Parkeringshuset fikk derfor en grundig vask i våres. Parkeringshuset trenger dessuten flere vedlikeholdstiltak som er godt beskrevet i tilstandsrapporten. Arbeidet med utbedring av nedløpsrørene begynner i høst, mens resten av tiltakene vil skje som del av fasaderehabiliteringsprosjektet.

2.7. Uteområder – Grøntanlegg

I Orebakken er vi så heldige at vi har en stor tomt med svært mange, store trær, men flere av dem begynner dessverre å preges av høy alder eller har skader av ymse slag. Vi har derfor bedt en arborist kartlegge alle trær på tomten og utarbeide en plan for hvordan vi best kan skjøtte trærne i årene som kommer.

Arbeidet med rehabilitering og vedlikehold av fasadene vil også påvirke hva vi gjør av tiltak på tomten på kort og lang sikt. F. eks bør det ikke legges penger i flerårig beplantning nær fasader og i blomsterkasser før rehabiliteringsprosjektet er ferdigstilt, siden

BESKYTTET

entreprenørenes stillaser, maskinpark og utstyr kan ha negativ påvirkning på disse områdene i anleggsperioden.

2.8. Parsellhagen

Parsellhagen er et populært velferdstilbud og det er lang venteliste. Styret har vedtatt at parsellhagen kan kjøpe inn en ny, større redskapsbod i 2025, og utgiftene dekkes av parsell-leien deltakerne har betalt i tidligere år. Styret takker Gunnar O. Høiby for flere år som leder i parsellutvalget og ønsker velkommen til Hanne Gustavsen.

2.9. Forsikringssaker

Borettslagets forsikringspremie øker med antall skadesaker. Det ble i hele 2024 meldt inn 6 skadesaker og 8 saker er meldt inn frem til nå i 2025. De vanskeligste er naturligvis brann/branntilløp og vannskader. Vannskader er den hyppigste skadeårsak. Skadesaker kan unngås ved større aktsomhet blant beboerne. Hvis ikke ditt bad har membran i gulvet, bør du ikke dusje rett på gulvet. Da er det bare et tidsspørsmål før vannet kommer til syne hos naboen under. Og du må betale egenandelen på forsikringen. Hvis du skal rehabilitere ditt bad, bør du forsikre deg om at jobben er planlagt og i tråd med kravene til refusjon fra borettslaget for bytte av sluk og evt. horisontalt rør samt at håndverkerne har forsikring.

2.10. Rettslig tvist

En seksjonseier har saksøkt borettslaget med krav om erstatning for en kostnad med oppussing av leiligheten som eieren mener skyldes en vannlekkasje fra leiligheten over. Andelseieren fikk erstatning fra borettslagets forsikringsselskap, men mener at erstatningen ikke dekker hele oppussingen som angivelig skyldes vannskaden. Andelseieren tok saken til Forsikringsklagenemnda og tapte. Senere tok eieren saken til Oslo tingrett, denne gangen mot borettslaget. Kravet utgjør ca. kr. 817 000 med tillegg av noen hundre tusen i advokatkostnader. Borettslaget bestrider at det er årsakssammenheng mellom vannskaden fra bad i overliggende leilighet og de rehabiliteringer som eieren har gjort. Uansett mener borettslaget at det ikke har noe ansvar for det inntrufne. Borettslaget har engasjert ekstern advokatbistand i tingretten. Borettslaget er dekket under en rettshjelpsforsikring. Derom borettslaget vinner saken, vil vi kreve alle saksomkostninger refundert.

2.11. Utleierommene

Utleieleilighetene har gjennomgått en større oppgradering i høst. Soverommene i de to største leilighetene er pusset opp. Alle senger har fått nye overmadrasser, madrassbeskyttere, dyner og puter med beskyttelsestrekk, og det er ekstra dyner og puter til sovesofaene. Barnesengene har fått nye tisselaken, dyner og puter. Det er nå mikrobølgeovn og vannkoker i alle rom, og det minste rommet har også fått servise og

BESKYTTET

bestikk. Kjøkkentøy og servise er dessuten supplert i de andre leilighetene. Alle leiligheter har fått en god del flere kroker +/- kleshengere.

I Storstua er det kjøpt inn mikrobølgeovn og fire store termodunker med tappekran til kalde og varme drikker.

Leien for utleierommene har vært den samme siden 2017. Styret har vedtatt å øke leien slik at fremtidige utgifter til administrasjon, nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av rommene dekkes av leieinntektene. Fra 1. september vil dagleien være kr. 400,- for Storstua, kr. 350,- for Rom 1, kr. 500,- for Rom 2 og kr. 600,- for Rom 3.
Styret ber om at alle som leier overlater en ryddig og ren leilighet/Storstue til nestemann.

.

2.12. Aktivitetsutvalget – Juleavslutning og 50 årsjubileum.

Utvalget arrangerte en meget hyggelig julegrantenning i desember, og med gledelig stor oppslutning. Aktivitetsutvalget er nå i full gang med å planlegge Orebakkens 50-årsjubileumsfest som blir lørdag **6. september**. Sett av datoen i din kalender. Styret takker Varvara Iashchenko og Marianne Ahlin for innsatsen. Ta gjerne kontakt med aktivitetsutvalget dersom du har ideer og/eller ønsker å bidra, Det er et svært viktig bidrag til bomiljøet i borettslaget.

2.13. Borettslagets dørcalling og låssystem

Borettslaget gikk i 2020 over fra kablet til trådløst system for calling og døråpning. Det betyr i dag at man kan velge mellom å bruke tradisjonell nøkkel, brikke eller en app for å låse seg inn i oppgangens hoveddør. Denne løsningen ble valgt av et tidligere styre, da kablene i det gamle anlegget ble vurdert å være til dels ødelagt. Byttet ble dermed definert som vanlig drift og vedlikehold.

Løsningen som ble valgt, levert av Touchcom AS, har fungert med større svakheter og til irritasjon for brukere, særlig i enkelte perioder. Den har derfor også betydd unødvendig mye involvering fra styret for å reklamere og purre på feilrettinger, samt forhandle priskompensasjoner og betalingsfritak. Styret har i styreperioden kartlagt markedet for leverandører av dørcallingsystem, og vært i kontakt med en rekke leverandører. Styret har utarbeidet en liste med fire alternativer til Touchcom, som har gitt pristilbud til borettslaget.

Styret har fattet et prinsippvedtak om at styret ønsker å gå over til kablet anlegg. Det vil etter styrets mening gi et mer stabilt ringe- og låssystem samtidig som det kan kombineres med bruk av app for de som ønsker. Man kan også erstatte/komplettere tradisjonell nøkkel med en brikke, mulig også fra annen leverandør om ønskelig for mer helhetlig nøkkelløsning. En kablet løsning betyr en engangsinvestering på 2.5-4.4 millioner for

BESKYTTET

installasjon av kablet anlegg. De siste fire årene har vi i snitt betalt ca. kr. 310 000 pr år for driften av dagens system med Touchcom.

Med forestående rehabilitering av borettslaget ønsker styret imidlertid å vente med å ta stilling til tidspunkt for skifte av lås- og callingsystem, for å kunne samordne med annet forestående arbeid. Samtidig har Touchcom varslet styrking av sin organisasjon og forbedringer av sitt servicetilbud på kort sikt.

Vi legger ved en kort orientering om de fire alternativene som styret har innhentet tilbud på, til andelseiernes informasjon. Se vedlegg 1.

2.14. HMS-arbeid

Røykalarmselskapet Sfty har nå utplassert 1006 seriekoblede røykvarslere i borettslaget, og så godt som alle leiligheter er tilkoblet. Fra april 2024 til mai 2025 er røykvarslere blitt utløst 149 ganger, og 24 ganger har signalene spredt seg fra én røykvarsler til en annen. Flere reelle branntilløp er registrert, blant annet omfattende røykskader i en leilighet i Landingsveien 86.

Det er viktig å understreke at vi ikke kan sette ting i fellesarealer som hindrer effektiv evakuering i tilfelle skader/ulykker/brann.

Borettslaget er preget av ro og fred. I én leilighet var det likevel så mye støy til alle døgnets tider at situasjonen var uholdbar for de nærmeste naboene. Ved hjelp av god dokumentasjon fra naboene kunne styret reagere tydelig overfor den aktuelle beboeren, som nå har flyttet ut av borettslaget.

Støyproblematikk finnes også i forbindelse med et par av fellesarealene, og styret vurderer ytterligere støydempende tiltak. I trimrommet vil det i alle fall bli kjøpt inn nye støydempende matter. I storstua har det hendt at gjester har tatt med seg kraftige, bærbare høyttalere og i for liten grad har tatt hensyn til beboerne i blokka. Styret ser på ulike tiltak for å sikre fortsatt god bruk av storstua, for hovedinntrykket er at storstua fungerer slik den er tenkt – som en rolig møteplass i borettslaget.

2.15. Naboklager – støy – dyrehold

Det har i siste årsmøteperiode vært noen, men få klager over naboer som bryter husordensreglene. De fleste klager gjelder støy som sjenerer naboer, typisk musikk etter annet som bryter mot reglene om at det skal være stille når folk skal sove. jfr husordensreglene. Noen få klager gjelder dyrehold, om hund eller katt som ikke går i bånd.

Det beste er at beboerne i første omgang selv kan snakke med naboer hvis det er noe man er misfornøyd med. De fleste sakene løser seg på denne måten. Alternativet er å klage til styret. Styret plikter å forelegge klager for den som innklages slik at det gis

BESKYTTET

anledning til å svare. Om ikke misligholdet opphører, kan styret reagere med advarsler. I tilfelle vesentlig mislighold av husordensreglene/vedtektene kan styret i ytterste konsekvens pålegge salg av boligen og krav om flytting. Styret har klart å løse opp i de tilløp til konflikt som har vært og uten at det har vært nødvendig å gi advarsler for brudd på ordensregler eller vedtekter.

2.16. «Utvidet» forprosjekt fasade – ett rehabiliteringsprosjekt for borettslaget

Styret har gjennom en lengre periode jobbet med å innhente økt kunnskap om tilstanden til bygningsmassen i borettslaget, med formål å definere et konkret rehabiliteringsprosjekt for borettslaget. Borettslaget blir 50 år i år. Det har opp gjennom årene vært utført diverse vedlikehold på bygningene, men uten at byggenes funksjon er vesentlig endret. Tilstandsvurderingen viser at det er behov for større vedlikehold knyttet til borettslagets fasader, og det gir også anledning til å se på om andelseierne ønsker forbedringer.

Arbeidet med tilstandsvurdering har bygget videre på tidligere kartleggingsarbeid, blant annet rapporter fra OPAK, og tilbakemeldinger fra andelseiere. Styret har i tillegg til tilstandsvurdering, gjennomført en energikartlegging av borettslaget med støtte fra Enova. Multiconsult har bistått borettslaget i dette. I januar 2025 engasjerte styret også en arkitekt, MAP Arkitekter, for å bistå med å kartlegge mulighetsrommet forbundet med vedlikehold og rehabilitering av blokkenes fasader samt hvordan eventuelle fasadeendringer og andre tiltak best kan gjennomføres.

Styret har ønsket å få klarhet i hva borettslaget *må* gjøre av tiltak, men også hva borettslaget *kan* eller *bør* gjøre av tiltak. Vi har også ønsket å få innspill på andre faktorer enn "kun" det tekniske behovet, f. eks økt bokvalitet og bedre miljø. Formålet for styret har hele veien vært å kunne gi andelseierne et godt informasjonsgrunnlag for å kunne definere det beste prosjektet fremover for borettslaget.

I beboermøte 28. april ble både tilstandsvurderingen og energikartleggingen til Multiconsult samt mulighetsstudien til MAP Arkitekter fremlagt. Styret hadde sett frem til å kunne presentere dette for andelseierne, og satt pris på at nesten 200 andelseiere møtte opp på Hovseter skole med gode spørsmål og konstruktive innspill.

BESKYTTET

I beboermøtet gikk vi gjennom tilstand og mulige tiltak for følgende områder

a) vinduer og balkongdører,
b) isolasjon og utbedring av utvendige vegger,
c) isolasjon og utbedring av tak,
d) dører inn til leiligheter,
e) drenering,
f) vann og avløpsrør,
g) ventilasjon,
h) betongskader på balkonger og, som del av mulighetsrommet,
i) en rehabiliteringsløsning med formål å gi økt boareal og boligverdi.

Det ble presentert tre mulige "pakker" for løsninger fremover med formål å synliggjøre mulige totalløsninger. Pakkene er derimot ikke ment å være verken uttømmende eller vise alle mulige løsninger, men å danne grunnlaget for videre dialog og utvikling av prosjektet i samarbeid med andelseierne i tiden som kommer.

Beboermøtet var første steg i en prosess fremover. De neste stegene er en spørreundersøkelse til alle andelseierne i tidlig juni, hvor vi samtidig ønsker å arrangere "åpent kontor", slik at alle som har spørsmål og innspill også kan kunne ha direkte dialog med styret. Når dette er gjennomført, ser styret for seg et nytt beboermøte for å se på resultatene fra spørreundersøkelsen og innspillene som har kommet inn.

Styret vil hele tiden vurdere og justere veien videre basert på erfaringene vi gjør underveis, med klart mål om at andelseierne skal oppleve trygghet når valg av rehabiliteringsløsning til slutt skal tas på generalforsamling. Det er viktig å understreke at styret nå ikke har noen bestemt oppfatning av hvilke tiltak borettslaget bør velge å utføre utover det som uansett er må-tiltak. Dette er andelseiernes prosjekt, og styrets ønske fremover er å gjøre vårt beste for å sørge for en god prosess for å finne fram til det beste prosjektet for borettslaget. For ordens skyld krever tiltak utover nødvendig vedlikehold 2/3 flertall i en generalforsamling.

For å få en god innsikt i arbeidet til Multiconsult anbefales det å lese oppsummeringsrapporten som ble utarbeidet til møtet, delt på Vibbo 25. april. For å få god innsikt i mulighetsstudien, anbefales det å gå igjennom oppsummeringen fra beboermøte på Vibbo 11. mai. Styret vil også oppdatere tema "Vedlikeholdsplan" på Vibbo, som blir samlested for all viktig informasjon fremover om prosjektet.

BESKYTTET

2.17. Trimrommet

Trimrommet er et populært tilbud i borettslaget og nesten 200 leiligheter betaler nå for medlemskap. I løpet av vinteren fikk trimromsutvalget flere medlemmer, og utvalget består nå av fire personer som ønsker å bidra til et godt tilbud for borettslaget. Høsten 2024 fikk trimrommet en ny tredemølle, og i vinter ble det kjøpt inn en ny type treningsapparat, "Cabel Cross", nye speil og nye treningsmatter. Styret har besluttet at det skal gjøres et større løft med trimrommet også i 2025, og har innvilget et budsjett på inntil 200 000 kr til fornyelser av utstyr i trimrommet. Det skal også utføres utbedring av tiltak for støydemping. Borettslaget har søkt om og fått innvilget støtte fra OBOS sitt miljøfond til tiltakene i trimrommet. Brukerne ble i februar invitert til å legge frem innspill og ønsker til fornyelser. Trimromsutvalget har gått igjennom alle innspill som kom inn og har lagt frem en anbefaling om tiltak til styret, som ble godkjent nå i mai. Trimromsutvalget ønsker også å gjennomføre en dugnad i trimrommet, som de vil komme nærmere tilbake til.

2.18. Innbrudd

Vi har i siste året opplevd flere innbrudd i kjellere/bodområder. Det kan være vanskelig å gardere seg helt mot innbrudd når mange har nøkler. Men vi opplever også at noen brekker opp jerndørene inn til bodområder. Alle bør passe på at dører er lukket. Styret vil vurdere tiltak for bedre skallsikring, enten ved forsterkninger på dører eller et bedre låssystem.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar Styrets årsberetning til orientering.

SAK 3. REGNSKAP FOR 2024

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 932, KUNDENR. 415

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 437 370**	**3 510 195**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 095 808	2 667 644
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 431	45 537
Tilgang andre anleggsmidler	14	-50 750	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-747 336	-771 991
Innsk. øremerk. bankkto		-25 061	-14 016
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 311 092**	**1 927 174**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 748 461**	**5 437 370**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 576 736	7 280 880
Kortsiktig gjeld	-828 275	-1 843 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 748 461**	**5 437 370**

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 932, KUNDENR. 415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 883 352	21 369 472	20 900 000	22 764 298
Andre inntekter	3	718 927	738 957	700 000	700 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 602 279**	**22 108 429**	**21 600 000**	**23 464 298**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 040 530	-2 934 022	-1 750 000	-2 200 000
Styrehonorar	5	-912 500	-400 000	-650 000	-850 000
Avskrivninger	14	-38 431	-45 537	-45 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-31 050	-37 813	-25 000	-33 000
Andre honorarer		-36 503	-28 195	-30 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-299 275	-284 210	-300 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-1 464 657	-954 666	-1 200 000	-1 250 000
Kontingenter		-90 800	-90 500	-90 500	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-2 958 123	-3 966 046	-4 300 000	-3 450 000
Forsikringer		-1 744 720	-1 391 109	-1 700 000	-2 040 000
Kommunale avgifter	9	-3 461 820	-3 291 495	-3 280 000	-3 680 000
Energi/fyring		-1 399 225	-1 544 522	-1 600 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 413 841	-2 191 029	-2 400 000	-2 800 000
Andre driftskostnader	10	-1 469 833	-1 176 943	-1 200 000	-1 506 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 361 308**	**-18 336 086**	**-18 570 500**	**-19 684 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 240 969**	**3 772 342**	**3 029 500**	**3 780 298**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	193 031	79 788	0	200 000
Finanskostnader	12	-1 338 192	-1 184 486	-1 379 000	-1 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 145 162**	**-1 104 698**	**-1 379 000**	**-1 100 000**
ÅRSRESULTAT		**3 095 808**	**2 667 644**	**1 650 500**	**2 680 298**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 095 808	2 667 644		

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 932, KUNDENR. 415

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 810 471	64 810 471
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andre varige driftsmidler	14	173 146	160 827
Miljøbankkonto, øremerket		778 419	661 726
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 615 329**	**68 486 317**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 300	1 888
Forskuddsbetalte kostnader		206 226	301 067
Andre kortsiktige fordringer	15	68 417	542 131
Driftskonto OBOS-banken		3 479 940	1 926 097
Skattetrekkskonto OBOS-banken		119 951	100 015
Sparekonto OBOS-banken		4 237 998	4 105 772
Innestående i andre banker		462 905	303 910
SUM OMLØPSMIDLER		**8 576 736**	**7 280 880**
SUM EIENDELER		**77 192 065**	**75 767 197**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 430 * 100		43 000	43 000
Opptjent egenkapital		40 460 027	37 364 220
SUM EGENKAPITAL		**40 503 027**	**37 407 220**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 722 230	23 469 566
Borettsinnskudd	17	12 400 000	12 400 000
Annen langsiktig gjeld	18	1 500	1 500
Avsetning bomiljøtiltak		737 033	645 401
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 860 763**	**36 516 467**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		456 832	685 272
Skyldige offentlige avgifter	19	193 610	174 486
Påløpte renter		7 190	117 576
Påløpte avdrag		0	62 395
Annen kortsiktig gjeld	20	170 643	803 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		**828 275**	**1 843 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 192 065**	**75 767 197**

Pantstillelse	21	49 400 000	49 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Orebakken Borettslag

Alf-Erik Vollen	Thilde Berger	Olav Erikstad
Øystein Jetne	Cecilie Seem	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 713 988
Eiendomsskatt	169 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 883 352**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lading el-bil, Charge 365	352 507
Nøkkel salg og utleie, DNB konto	165 700
Nettinnbetalinger	10 700
Aker P-drift AS, utleie	25 320
Parselhage, utleie	13 000
Trimrom	151 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**718 927**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 395 014
Påløpte feriepenger	-169 978
Fri bil, tlf etc.	-1 108
Arbeidsgiveravgift	-424 668
Pensjonskostnader innskudd	-31 101
AFP-pensjon	-15 672
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 112
Yrkesskadeforsikring	-5 000
Refusjon sykepenger	24 022
Personalopplæring, kurs	-19 900
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 040 530**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 912 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 050.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-233 672
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 949
Multiconsult Norge as	-1 092 090
Andre konsulenthonorarer	-101 846
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 464 657**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-893 280
Drift/vedlikehold VVS	-165 469
Drift/vedlikehold elektro	-174 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-215 662
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-46 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 805
Drift/vedlikehold brannsikring	-945 134
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-176 972
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-216 264
Kostnader leiligheter, lokaler	-699
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-6 630
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 958 123**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-169 857
Vann- og avløpsavgift	-1 880 682
Renovasjonsavgift	-1 411 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 461 820**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 750
Container	-153 856
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 468
Diverse leiekostnader/leasing	-583 444
Telefon-/kontormaskiner	-2 650
Driftsmateriell	-40 543
Vakthold	-58 291
Renhold ved firmaer	-189 507
Snørydding	-117 000
Andre fremmede tjenester	-34 226
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 905
Andre kontorkostnader	-27 224
Telefon, annet	-17 804
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-27 402
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-103 776
Bilgodtgjørelse	-3 282
Reisekostnader	-1 058
Bank- og kortgebyr	-9 914
Velferdskostnader	-18 709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 469 833**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 827
Renter av sparekonto i OBOS-banken	179 762
Andre renteinntekter	442
SUM FINANSINNTEKTER	**193 031**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 337 869
Renter på leverandørgjeld	-324
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 338 192**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1975	62 600 000
Felleslokale, rehabilitert 2019	2 210 471
SUM BYGNINGER	**64 810 471**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.315 M. flere

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Løvsuger		
Tilgang 1994	30 988	
Tilgang 2003	62 215	
Avskrevet tidligere	-93 202	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 091	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	83 000	
Avskrevet tidligere	-82 999	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2017	31 545	
Avskrevet tidligere	-31 544	
		1
Inventar		
Kostpris 2022	19 497	
Avskrevet tidligere	-12 980	
Avskrevet i år	-6 516	
		1
Treningsutstyr		
Tilgang 2017	52 468	
Tilgang 2020	29 750	
Avskrevet tidligere	-82 217	
		1
Inventar		
Kostpris	172 439	
Avskrevet tidligere	-172 438	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	121 516	
Avskrevet tidligere	-97 212	
Avskrevet i år	-24 303	
		1
BENK		
Kostpris	50 750	
Avskrevet i år	-7 613	
		43 138
Garasjeanlegg		
Tilgang 2003	130 000	
		130 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**173 146**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-38 431**

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 738
Lading el-bil, Charge 365	62 623
Aker P-drift AS, Utleie	2 055
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**68 417**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 18 år.

	-23 713	
Opprinnelig 2023	912	
Nedbetalt tidlligere	244 346	
Nedbetalt i år	747 336	
		-22 722 230
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 722 230**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-12 406 000
Korrigert innskudd	6 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 400 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum leligheter	-1 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 500**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-119 951
Påleggstrekk	-4 973
Skyldig arbeidsgiveravgift	-68 686
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-193 610**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-169 978
Purregebyr	-665
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-170 643**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 400 000
Pantelån	22 722 230
TOTALT	**35 122 230**

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

Bygninger	64 810 471
Tomt	2 853 293
TOTALT	**67 663 764**

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024.

Resultatet overføres til egenkapitalen.

SAK 4. BUDSJETT FOR 2025

Se sak 3 for budsjettall

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar Styrets budsjett for 2025 til orientering.

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A. STYRET

Forslag til vedtak:

1. Perioden 2024-2025.
   Styrets godtgjørelse for perioden 2024-2025 (fra generalforsamling til generalforsamling) settes til kr 850 000. Av dette tilfaller kr 450 000 styrets leder som avtalt ved valget i 2024. Styrets leder har mottatt sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 400 000 til fordeling slik styret bestemmer, og beløpet utbetales etter generalforsamlingen i 2025.

2. Perioden 2025-2026
   Forutsatt at dagens styreleder gjenvelges, fastsettes hans godtgjørelse for neste periode tilsvarende som for perioden 2024-2025 og utbetales månedlig. Dette anses som en avtale. Honoraret til øvrige styremedlemmer fastsettes på neste generalforsamling.

B. VALGKOMITÉEN

Forslag til vedtak:

Valgkomitéen tildeles kr 10 000 per medlem.

C. AKTIVITETSUTVALGET

Forslag til vedtak:

Aktivitetsutvalget tildeles kr 10 000 per medlem.

BESKYTTET

SAK 6. FORSLAG TIL VEDTAK

Sak 6.1. Parkeringsavgift på gjesteparkeringen.

Forslagsstiller: Sigurd Helland
Krav til flertall: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:
Borettslaget innfører parkeringsavgift på borettslagets gjesteparkering. Styret gis i fullmakt å organisere dette på hensiktsmessig måte (med type automatløsning) og fastsette pris for parkering. Prisnivået skal være normalt.

Begrunnelse:
Borettslaget går inn i en krevende økonomisk periode i årene som kommer. Det blir i tiden fremover viktig å se nærmere på tiltak som kan bedre økonomien til borettslaget og minimere den kommende økningen av felleskostnadene. Et tiltak for å bedre situasjonen, vil være å innføre parkeringsavgift på borettslagets gjesteparkering. Tiltaket vil også gjøre det mindre attraktivt for uvedkommende å benytte gjesteparkeringen. I tillegg har tiltaket en side til klimahensyn.

Parkeringsavgiften burde ligge på det samme prisnivået som kommunal gateparkering, men styret er nærmest til å avklare dette i samråd med parkeringsleverandøren. Kostnaden forbundet med tiltaket antas å være minimale, siden borettslaget allerede har en leverandør som håndhever parkeringsreglementet. Eventuelle kostnader dekkes av driftsbudsjettet.

Styrets innstilling:

Styret forstår forslaget, men mener at alle har nytte av at vi har en kostnadsfri gjesteparkering. Å etablere en betalingsløsning for disse plassene vil dessuten medføre kostnader til drift og administrasjon slik at det ikke er sikkert at dette vil tilføre borettslaget nevneverdige inntekter. En slik løsning vil uansett måtte utredes i forkant for å kunne fatte et informert vedtak.

Sak 6.2. In-ordning på borettslagets eksisterende og fremtidige lån.

Forslagsstiller: Sigurd Helland
Krav til flertall: Alminnelig

Forslag til vedtak
Styret sørger for in-ordning på fremtidige lån tatt opp av borettslaget, og hvis mulig etableres det også in-ordning på eksisterende lån.

BESKYTTET

Begrunnelse:

Borettslaget burde etablere in-ordning på borettslagets lån, slik at andelseierne gis anledning til å nedbetale deler av gjelden som hefter på leilighetene. Dette vil også gjøre borettslaget mer attraktivt på boligmarkedet ved at gjelden på andelene lar seg nedbetale. Det antas at kostnaden forbundet med forslaget er minimale.

Styrets innstilling:

IN-ordningen (individuell nedbetaling av fellesgjeld) er en ordning som gir andelseiere i borettslag mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld raskere enn borettslagets nedbetalingsplan. Fellesgjelden er den samlede gjelden borettslaget har tatt opp, for eksempel til bygging, oppussing eller vedlikehold, og hver andelseier er ansvarlig for sin andel av denne gjelden gjennom felleskostnadene. Med IN-ordningen kan andelseiere redusere sine månedlige felleskostnader ved å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Ordningen er først og fremst av interesse for de som har «ledige» penger, typisk hvis deres rente på innskudd er dårligere enn renten på borettslagets lån. Men renter endrer seg over tid, og det er ikke en garanti for at dette slår positivt ut. Man må gjerne ha et betydelig beløp som skal brukes hver gang man vil foreta en individuell nedbetaling. Dessuten er dette en ordning som det koster en del å administrere. Styret anser det ikke riktig at man i dag skal etablere en slik ordning.

Sak 6.3. Bedre belysning til den mest brukte lekeplassen

Forslagsstiller: Amund Vedal
Krav til flertall: Alminnelig

Forslag til vedtak:
Det anskaffes utelys til den mest brukte lekeplassen.

Begrunnelse:
Denne lekeplassen er helt mørk hele vinteren og det er litt trist. Lyset kan være gatelys eller lys som henges på veggen på bygget like ved.
Kostnad: ukjent

Styrets innstilling:
Styret mener at det er tilstrekkelig med lys på lekeplassene, også hensyntatt naboer i nærliggende blokk.

Sak 6.4. Bedre tilrettelegging for beboere med bevegelseshemmede

Forslagsstiller: Marianne Enstrøm
Krav til flertall: Alminnelig

BESKYTTET

Forslag til vedtak:
Styret skal fremskaffe en vurdering av mulige tiltak for å bedre fremkommeligheten for eldre/folk med ulike bevegelseshemninger i borettslaget.

Begrunnelse:
Det må bl.a. være mulig å kaste sitt papir/glassavfall, komme seg til de rosa bussene, eller storstuen og trimrommet i borettslaget. For flere er ikke dette mulig om vinteren.
Det er først og fremst bakkene fra torget ned mot 128 som er en utfordring.
Når solen varmer og snøen smelter så må vannet renne helt bort til kummen ved 126. Det er et stort område som den kummen må dekke, og på vei bort dit så blir det is hele veien.
Jeg syns derfor man kunne fått et par kummer som tok opp vannet og dermed fått redusert isdannelsen i bakkene og bort mot 126.

Det er også andre steder i borettslaget som kunne trengt litt justering.
Det blir en stor vanndam utenfor 134-136 ved snøsmelting og regnskyll.
Fartsdumpen foran 132 sperrer vannet fra å komme seg videre. Det blir til en solid skøytebane/vanndam avhengig av årstid.

Jeg ser at vaktmesteren strør, men i løpet av dagen så synker grusen ned i isen. Så la oss prøve å tilrettelegge slik at alle kan benytte gangveiene også vinterstid.

Styrets innstilling:
Styret er positivt til forslaget.

Sak 6.5. **Fullmakt til å engasjere andelseiere i rehabiliteringsprosjektet.**

Forslagsstiller: Styret
Krav til flertall: Alminnelig

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å engasjere en eller flere andelseiere på egnet vis for å lede eller bistå i rehabiliteringsprosjektet på vegne av borettslaget. Dette kan være person(er) i styret og/eller utenfor styret.

Begrunnelse:
Styret har allerede rett til å engasjere eksterne konsulenter/selskap for å tilrettelegge for og gjennomføre rehabiliteringsprosessen. Men det kan også hende at styret finner det formålstjenlig å engasjere en eller flere andelseiere, i eller utenfor styret i borettslaget, til å bistå i å utarbeide og gjennomføre prosjektet. Det kan for eksempel innebære å være borettslagets kontaktperson/prosjektleder opp mot entreprenører etc. i senere steg. Det antas at dette arbeidet vil kreve en stor del av styrets innsats også i kommende periode. Da kan det vise seg nødvendig å betale ut over styrehonoraret til et styremedlem og/eller godtgjørelse til en eller flere andelseiere utenfor styret for å gjøre nødvendig innsats i dette prosjektet.

BESKYTTET

Sak 6.6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon/post med borettslaget

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig

Forslag til vedtak:
Andelseiere som krever å få kommunikasjonen med styret på papir, må aktivt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Reservasjonen må registreres i borettslagets eierregister.

Begrunnelse:

Borettslagsloven gir andelseierne mulighet til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Slik reservasjon registreres i borettslaget eierregister. Styret håndterer i dag en tilleggsliste over andelseiere som har bedt om å motta dokumenter på papir, med bakgrunn i et tidligere generalforsamlingsvedtak. Styret ønsker å ha all informasjon om slike forhold i eierregisteret for enkel administrasjon. Derfor ønsker vi at tilleggslisten avvikles, og at andelseiere som ønsker informasjon på papir benytter seg av lovens mulighet til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Slik reservasjon kan gjøres ved å gi beskjed på en av følgende måter: 1) ved å registrere dette under «Min Profil» på Vibbo, 2) ved e-post til styrets e-postadresse: styret@orebakken.no eller 3) ved brev til: Orebakken borettslag, c/o Obos Postboks 6668, St Olavs plass, 0129 Oslo.

Rent generelt vil vi minne om at hele samfunnet går mot digitale løsninger og alle som har denne muligheten anbefales å benytte den. Det letter kommunikasjonen veldig, det er billig og ikke minst; vi kan nå hverandre hvor som helst og uten å vente på postgang.

Sak 6.7. Endret tekst om ventilasjon i husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig

Forslag til vedtak:

Følgende endring (se tekst i *kursiv*) gjøres i avsnitt i "§ 2 Bruk av leilighet":

"*Det skal være et kullfilter eller lignende montert over koketopp på kjøkken. Det er* ikke tillatt å montere avtrekksvifte *på kjøkken eller bad* koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker *for eksempel* risikoen for matos til naboen. Dersom *slik* avtrekksvifte *er montert, plikter andelseier å fjerne* denne og beboeren/andelseier må dekke borettslagets kostnader til innregulering/rebalansering av ventilasjonsanlegget med inntil kr. 25 000 (beløpet kan indeksjusteres årlig fra 2017).

Begrunnelse:

BESKYTTET

Styret har under befaringer av leiligheter sett tilfeller av manglende avtrekk med kullfilter over koketopp/komfyr. Det betyr at matfett trekkes rett inn i ventilasjonskanalen til borettslaget, noe som ikke er ønskelig. Styret ønsker derfor å presisere husordensreglene.

SAK 7. VALG

Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har hatt samtaler med sittende og avtroppende styre- og varamedlemmer og aktivitetsutvalget. Vi har annonsert på sameiets Facebook-grupper og ved oppslag i fellesområder, og intervjuet kandidater som har meldt seg til oppdrag.

Etter diskusjoner om sammensetning av kompetanse, erfaring og kapasitet innstiller vi følgende:

Styret:

Styreleder	Alf Erik Vollen	1 år, gjenvalg
Styremedlem	Trine Ertzeid	2 år
Styremedlem	Øyvind Børstad	2 år
Varamedlem	Olav Erikstad	1 år (tidl styremedlem)
Varamedlem	Arve Hansen	1 år, gjenvalg

Styremedlemmene Thilde Berger og Øystein Jetne har begge ett år igjen av sin funksjonstid.

Valgkomiteen:

Eirin S. Bergersen	1 år, gjenvalg
Jens F. Skogstrøm	1 år, gjenvalg
Martin J. T. McCarthy	1 år, gjenvalg

Aktivitetsutvalget:

Marianne Enström	1 år, gjenvalg
Varvara Yaschenko	1 år, gjenvalg

Delegater til OBOS-forsamlingen:

Øystein Jetne	1 år, gjenvalg
Trine Ertzeid	1 år

Om de nye kandidatene:

BESKYTTET

Øyvind Børstad (49) er relativt nyinnflyttet i nr 134. Han er sivilingeniør med over 20 års erfaring innen ledelse av store byggprosjekter. Han jobber i Hent AS.

Trine Ertzeid (50) har bodd i nr 68 siden 2007. Hun er sykepleier med bachelor i helseledelse. Hun jobber i staben til direktøren for Oslo Universitetssykehus, de senere årene med prosjektering og utvikling av Nye Rikshospitalet.

BESKYTTET

Vedlegg 1: Oppsummering av tilbud dørcalling

Type	Leverandør	Oppstartspris	Løpende priser
Trådløs med app, kamera og panel	**Defigo**	**1.1 MNOK eller 0,-** (installasjon 0.25 MNOK + etablering 0.85 MNOK), inkludert kameraløsning m/paneler. 0-løsning: se merknad i neste kolonne.	**360 kNOK/år.** Merknad fra selger: "Vi kan tilby en lisensavtale til dere. Denne avtalen vil innbefatte alt av utstyr, abonnement og installasjonskostnader. Da betaler dere ikke en krone up-front (...) **141 kr/mnd**" (F.eks. husleieøkning.)
Kabelbasert, pluss app, kamera og panel.	**DataCall**	**3.3 MNOK** (ink. «strekker nye kabler der hvor det trengs»).	**5 års** garanti. Service utover garantien koster **1100 NOK/time**.
Kabelbasert, pluss app, kamera og panel.	**Bergersen/AiPhone**	**2.5 MNOK** med forbehold om at «eksisterende kabelgjennomføringer» kan benyttes, som de anslo etter befaringen. Utskiftning av selve kablene til mer moderne er imidlertid inkludert (450 kNOK).	Skjer det noe i garantitiden på **2 år** er det reklamsjon. Tegnes serviceavtale til **30 kNOK** økes garanti til 3 år. I tillegg: Minstepris utrykning «brukerfeil»: **halvtimes arbeid pluss kjøring** (til sammen ca **2000 NOK**).
Kabelbasert, pluss app, kamera og panel.	**Romerike Låsservice AS**	**4.4 MNOK**	«I utgangspunktet så trengs det ikke noe form for service. Hvis dere velger å sette UPS mot porttelefonen eller brikkesystemet, så anbefaler jeg en årlig service på å bytte batteri i den." Garanti ikke nevnt i tilbudet, antar dermed kun vanlige lovbestemmelser.

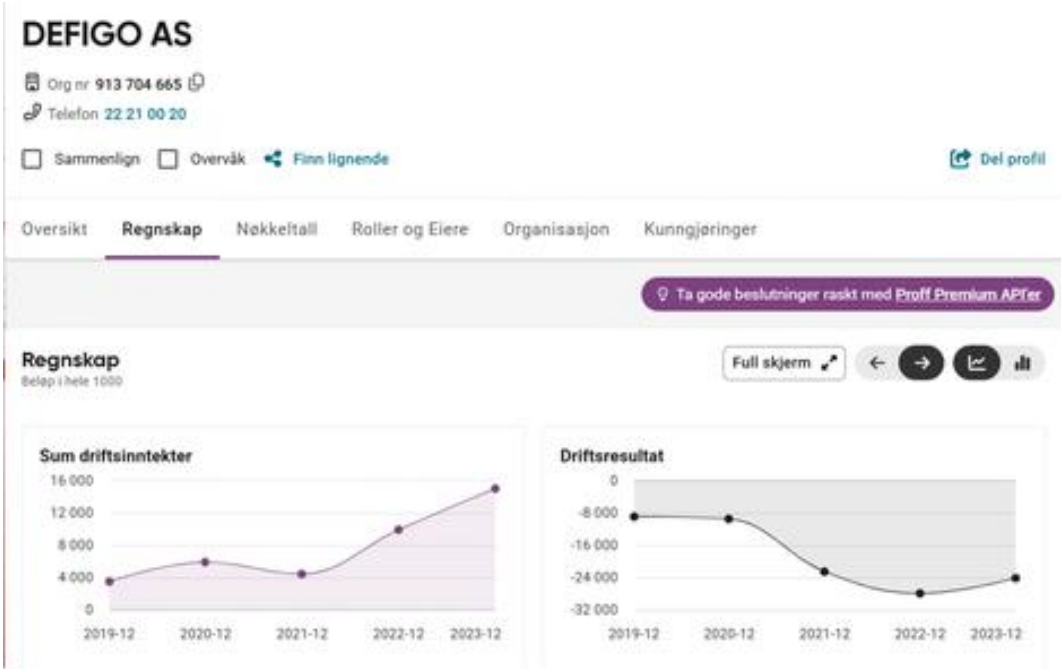
*Prisene er eks mva. De fleste tilbydere av videopanel foreslår at kostnaden for dette skal legges på **andelseier**, 2500-5000 kr eks mva. I prisene over er det antatt at **borettslaget** bekoster det.*

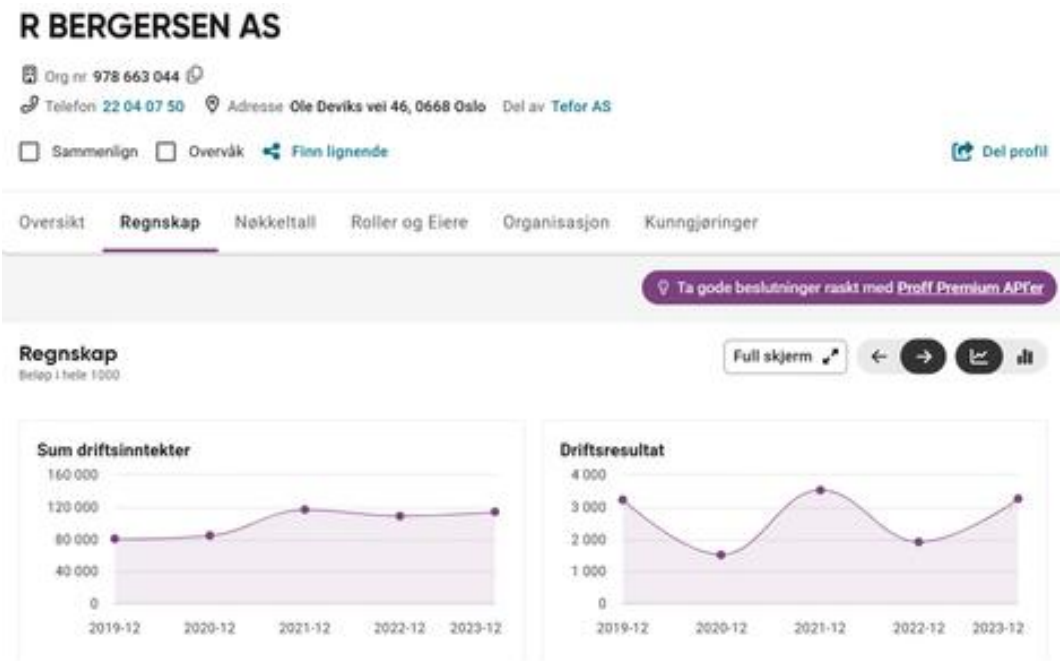
Alle tilbydere:

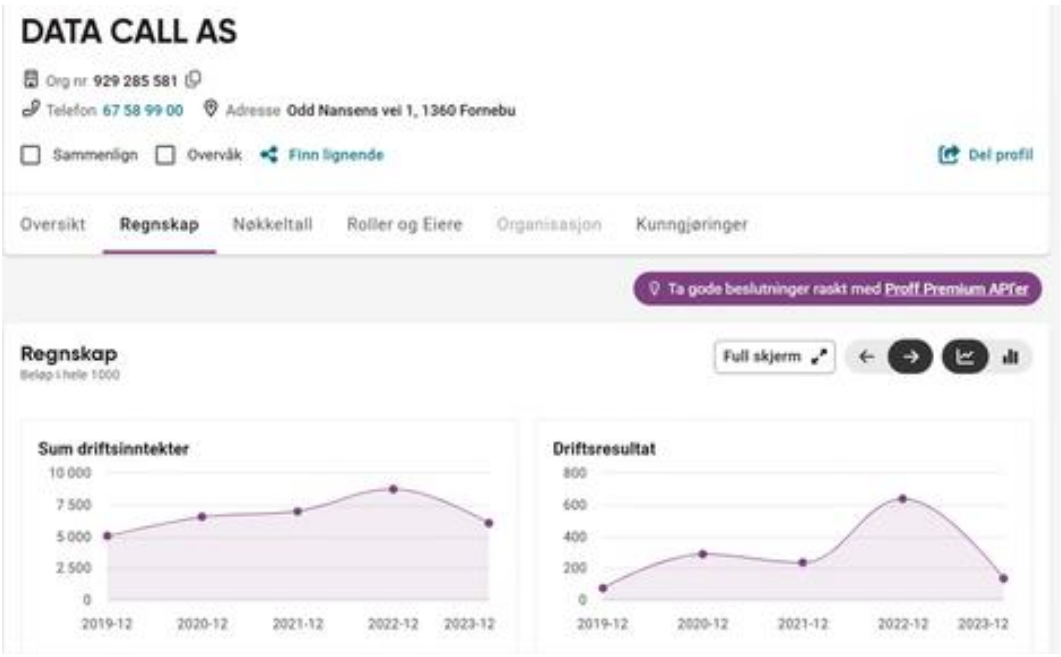
- Tilbyr universell utforming.
- Forventer i utgangspunktet at vi skal vedlikeholde beboerdatabasen i systemet.
- Leveransetid 4-6 uker for kablede løsninger, ellers ca 2 uker.

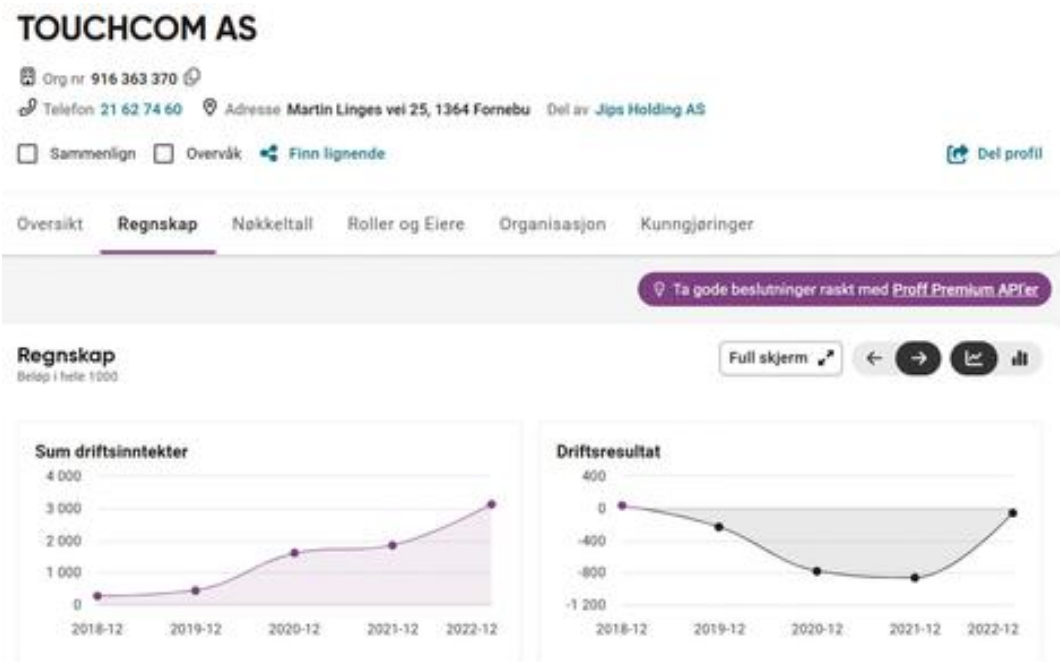
Olav Erikstad, 7. mai 2025.

Bilder nedenfor: regnskapstall fra proff.no, for de tre aktuelle leverandørene samt Touchcom for sammenligning.




R BERGERSEN AS
Org nr 978 663 044
Telefon 22 04 07 50
Adresse Ole Deviks vei 46, 0668 Oslo
Del av Tefor AS
Sammenlign
Overvåk
Finn lignende
Del profil
Oversikt
Regnskap
Nøkkeltall
Roller og Eiere
Organisasjon
Kunngjøringer
Ta gode beslutninger raskt med Proff Premium APIer
Regnskap
Beløp i hele 1000
Full skjerm
Sum driftsinntekter
160 000
120 000
80 000
40 000
0
2019-12
2020-12
2021-12
2022-12
2023-12
Driftsresultat
4 000
3 000
2 000
1 000
0
2019-12
2020-12
2021-12
2022-12
2023-12


DATA CALL AS
Org nr 929 285 581
Telefon 67 58 99 00
Adresse Odd Nansens vei 1, 1360 Fornebu
Sammenlign
Overvåk
Finn lignende
Del profil
Oversikt
Regnskap
Nøkkeltall
Roller og Eiere
Organisasjon
Kunngjøringer
Ta gode beslutninger raskt med Proff Premium APIer
Regnskap
Beløp i hele 1000
Full skjerm
Sum driftsinntekter
10 000
7 500
5 000
2 500
0
2019-12
2020-12
2021-12
2022-12
2023-12
Driftsresultat
800
600
400
200
0
2019-12
2020-12
2021-12
2022-12
2023-12


TOUCHCOM AS
Org nr 916 363 370
Telefon 21 62 74 60
Adresse Martin Linges vei 25, 1364 Fornebu
Del av Jips Holding AS
Sammenlign
Overvåk
Finn lignende
Del profil
Oversikt
Regnskap
Nøkkeltall
Roller og Eiere
Organisasjon
Kunngjøringer
Ta gode beslutninger raskt med Proff Premium API'er
Regnskap
Beløp i hele 1000
Full skjerm
Sum driftsinntekter
4 000
3 000
2 000
1 000
0
2018-12
2019-12
2020-12
2021-12
2022-12
Driftsresultat
400
0
-400
-800
-1 200
2018-12
2019-12
2020-12
2021-12
2022-12

Deltagelse på generalforsamling 2025

Årsmøtet avholdes 04.06.25
Selskapsnummer: 415 **Selskapsnavn:** Orebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 415
Orebakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Orebakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Voksen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning for 2023 – 2024
6. Årsregnskap for 2023
7. Sak om Touchcom (fra andelseier)
8. Fysisk sperring ved innkjøring til borettslaget (fra styret)
9. Endring i husordensreglenes punkt 2 "Bruk av leilighet" (fra styret)
10. Endring i husordensreglenes punkt 8 "Søppel" - del 1 (fra styret)
11. Endring i husordensreglenes punkt 8 "Søppel" - del 2 (fra styret)
12. Endring i husordensreglenes punkt 4 "Fellesrom og oppganger" og punkt 8 "Søppel" (fra styret)
13. Godtgjørelse til styret
14. Godtgjørelse til valgkomitéen
15. Godtgjørelse til aktivitetsutvalget
16. Valg av styret
17. Valg av valgkomite
18. Valg av aktivitetsutvalg
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Orebakken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Advokat Christina Moestue velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, Bjørnar Sollie, velges som protokollfører. Andelseiere Gunnar O. Norby og Thilde Berger velges som protokollvitner.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Styrets årsberetning for 2023 – 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning for 2023 – 2024 ligger som første vedlegg til innkallingen (se side 14).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar årsberetning for 2023 – 2024 til orientering

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2023-2024.pdf

Sak 6

Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsregnskap for 2023 ligger som andre vedlegg til innkallingen (se side 26).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2023. Resultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2023.pdf

Sak 7

Sak om Touchcom (fra andelseier)

Forslag fremmet av:
Aslaug Laurantsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne at Touchcom skal diskuteres på generalforsamlingen.

Skal vi fortsette å ha systemet? Jeg synes ikke at systemet har fungert bra. Den automatiske døråpnerfunksjonen fungerer ofte ikke. Når det kommer besøk, må jeg derfor ofte fysisk gå ned for å åpne ytterdøra.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til vedtak.

Styret har allerede fullmakt til å prøve ut alternative calling-/låssystem da dette går under vanlig drift og vedlikehold. Styret vil samtidig uttrykke forståelse for forslagsstillerens misnøye med Touchcom, for i flere blokker har det forholdsvis ofte forekommet teknisk trøbbel, og i flere tilfeller har det tatt for lang tid før feilmeldinger er blitt fulgt opp. Det kommende styret vil vurdere hvor høyt Touchcom-problematikken kan og bør prioriteres på vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å prøve ut alternative callingsystem.

Sak 8

Fysisk sperring ved innkjøring til borettslaget (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen gjorde i 2014 vedtak om å sette opp to bommer på veiene inn til borettslaget. Et forslag i 2017 om å fjerne bommene igjen, fikk ikke flertall. Et tidligere styre erstattet bommene med pullerter i 2019. . Løsningen med pullerter har derimot ikke fungert. Fra 2020 til 2023 ble det registrert over 30 pullertpåkjørsler, og de samlede reparasjonsutgiftene i perioden oversteg 1,6 millioner kroner. Pullertene har stått nede siden våren 2023, og siden da har bilkjørere ikke møtt fysiske hindringer inn til borettslaget.

Fysiske stengsler som bommer kan gjøre det mindre attraktivt å kjøre med bil inne på borettslagets område, og på den måten kan vi komme nærmere idealet om et bilfritt borettslag. Bommene kan også gjøre bilførere mer oppmerksomme på at de faktisk kjører i et boområde der farten skal være lav.

Hvis vi lar være å sette opp bommer, sparer vi bilførerne for heft og borettslaget for utgifter. Fysiske hindringer vil føre til lavere fart der bommene står, men det er ikke nødvendigvis sånn at bilister kjører sakte etter at en bom er passert.

Om en fysisk sperring ønskes, har vi fra et annet borettslag fått anbefalt elektriske bommer av typen «Came GT8» . Disse kan åpnes med brikker, fjernkontroll eller mobiltelefoner og er basert på samme elektriske installasjon som pullertene. Bomtypen hever og senker seg og er lite utsatt for skader. Styret har innhentet et pristilbud fra CAME og det koster 135.000,- kroner for installasjon av to slike bommer.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vi tar pullertene permanent ut av drift, og at vi ikke installerer nye bommer eller annen fysisk sperring der pullertene har stått.

Sak 9

Endring i husordensreglenes punkt 2 "Bruk av leilighet" (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge til en setning om vedvarende boring i betong. Dette gjelder for eksempel tilfeller med pigging av badegulv som har et veldig høyt støynivå over mange timer. Styret foreslår å angi en nærmere bestemmelse om dette for å sikre en best mulig balanse mellom ulike hensyn og behov mellom beboerne.

Forslaget innebærer tillegg av setning i **fet** skrift. Dagens husordensregler ligger som tredje vedlegg til innkallingen (se side 41).

"§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. **Vedvarende boring i betong er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.** Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. Dersom avtrekksvifte monteres må denne fjernes og beboeren/andelseier må dekke borettslagets kostnader til innregulering/rebalansering av ventilasjonsanlegget med inntil kr. 25 000 (beløpet kan indeksjusteres årlig fra 2017).

WC og avløp må ikke benyttes slik at rør tettes eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Oppussing av leilighet må planlegges og gjennomføres slik at det skjer til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeid skal gjennomføres over kortest mulig tid og kun innenfor de tidsrommene som er angitt i denne paragraf. Det skal senest en uke før oppstart henges opp nabovarsel i alle oppganger i blokken der leilighetsnummer, forventet omfang og varighet av støyende arbeid samt kontaktinformasjon til eier/prosjektleder klart fremgår."

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Vedlegg

3. Husordensregler Orebakken borettslag per 27.5.2024.pdf

Sak 10

Endring i husordensreglenes punkt 8 "Søppel" - del 1 (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre punkt om hvor lenge søppelsekker og containere som blir utplassert i forbindelse med oppussing kan stå utplassert. En periode med større oppussing kan fort vare mer enn to uker, og dermed kan andelseier ha et legitimt behov for avfallshåndtering i en lengre periode. Styret oppfatter at formålet som bør søkes dekket her er at fulle søppelsekker og containere ikke blir stående lenger enn nødvendig på uteområdene, og ønsker derfor å endre husordensreglene for å reflektere nettopp dette.

Forslaget innebærer endringer i tekst markert med **fet** skrift. Dagens husordensregler ligger som tredje vedlegg til innkallingen (se side 41).

"§ 8 Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon. Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. **Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainere eller søppelsekker på fellesområdene uten at dette er avtalt med vaktmester/daglig leder i forkant. Fulle søppelcontainere og søppelsekker må fjernes innen to uker. Containere og sekker skal merkes godt med leilighetsnummer og kontaktinformasjon til andelseier og prosjektleder. Dersom fulle containere eller sekker ikke fjernes innen to uker, vil disse fjernes på andelseiers regning.**"

Forslag til vedtak
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 11

Endring i husordensreglenes punkt 8 "Søppel" - del 2 (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre punkt i husordensreglene til å gjelde alt av batterier og produkter som inneholder batterier generelt. Batterier er farlig avfall og skal derfor ikke kastes i restavfallet, men leveres til gjenvinning.

Det er både på grunn av brannfare og miljøhensyn. Styret minner om at mange matbutikker nå har leveringspunkter for blant annet batterier og lyspærer.

Forslaget innebærer endringer i tekst markert med **fet** skrift. Dagens husordensregler ligger som tredje vedlegg til innkallingen (se side 41).

"§ 8 Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, **batterier eller produkter som inneholder batterier**, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon. Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainer/-sekker på fellesområdene over natten uten at dette er avtalt med vaktmester/daglig leder i forkant. Søppelcontainer/sekker kan tillates for en periode på maksimalt to uker. Disse skal merkes godt med leilighetsnummer, kontaktinformasjon til eier/prosjektleder og tidsrom for avtalt utplassering. Dersom container/sekker ikke fjernes til avtalt tid, påløper dagbøter med kr. 500,- som faktureres andelseier."

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 12

Endring i husordensreglenes punkt 4 "Fellesrom og oppganger" og punkt 8 "Søppel" (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre to referanser til "daglig leder" og "daglig leder/vaktmester" i husordensreglene. Styret tar ved det ikke stilling for eksempel til om man skal ha en daglig leder i borettslaget, men ønsker å gjøre husordensreglene mer generelle enn i dag. Det kan for eksempel være at styret ønsker å be vaktmester om å legge ut et forvarsel om å fjerne gjenstander eller i enkelte tilfeller legge det ut selv. Vi ønsker at det skal være tydelig at styret har hjemmel til det.

Forslaget innebærer endringer i tekst markert med **fet** skrift. Dagens husordensregler ligger som tredje vedlegg til innkallingen (se side 41).

"§ 4 Fellesrom og oppganger

Sportsutstyr, klær, fottøy eller andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av mopeder, motorsykler eller andre bensinmotorer er ikke tillatt på grunn av brannfaren.

Styret eller andre med fullmakt fra styret kan med forvarsel ved oppslag fjerne gjenstander som er hensatt i kjellerrom, oppganger og fellesarealer

Utgangsdører, dører til kjellere og parkeringshus skal holdes låst. Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det. Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom og parkeringshus."

"§ 8 Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon. Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainer/-sekker på fellesområdene over natten uten at dette er avtalt med **styret eller andre med fullmakt fra styret** i forkant. Søppelcontainer/sekker kan tillates for en periode på maksimalt to uker. Disse skal merkes godt med leilighetsnummer, kontaktinformasjon til eier/prosjektleder og tidsrom for avtalt utplassering. Dersom container/sekker ikke fjernes til avtalt tid, påløper dagbøter med kr. 500,- som faktureres andelseier."

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 13

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret har i borettslaget ligget uendret på 400 000 kroner siden 2017. I år har styret foreslått et klart høyere nivå på styrehonoraret.

Det virker rimelig at styrehonoraret utvikler seg i takt med prisstigningen: 400 000 kroner i april 2017 tilsvarer 508 000 kroner i april 2024, ifølge Statistisk sentralbyrås priskalkulator. Videre viser tall fra OBOS at borettslag av Orebakkens størrelse generelt ligger på et nivå for styrehonorar på 500 000 kroner.

Styreperioden har vært ekstraordinært krevende med mange timer nedlagt av styret for å skape orden i driften av borettslaget. I styreperioden 2023–2024 har styret i praksis selv utført funksjonen som daglig leder i borettslaget, en funksjon som før har vært tilgodesett med lønn i full stilling.

Til sammen tilsier disse forholdene at forslaget til godtgjørelse ikke er urimelig høyt, snarere tvert imot.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000 kr.

Sak 14

Godtgjørelse til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomitéen tildeles kr 6000 per medlem.

Sak 15

Godtgjørelse til aktivitetsutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Aktivitetsutvalget tildeles kr 6000 per medlem.

Sak 16

Valg av styret

Valgkomiteens innstilling ligger som fjerde vedlegg til innkallingen (se side 45).

Roller og kandidater

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

- Alf-Erik Vollen

  Alf-Erik Vollen er innstilt som styreleder for ett år.

  Styreleders godtgjørelse for perioden 2024-2025 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 450 000. Styreleder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Seem

  Cecilie Seem er innstilt som styremedlem i ett år.
- Øystein Jetne

  Øystein Jetne er innstilt som styremedlem i to år.
- Thilde Berger

Thilde Berger er innstilt som styremedlem i to år.

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

- Arve Hansen

  Arve Hansen er innstilt som første vara.
- Henrik Dons Finsrud

  Henrik D. Finsrud er innstilt som andre vara.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024_orebakken BRL.pdf

Sak 17

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens innstilling ligger som fjerde vedlegg til innkallingen (se side 45).

Forslag til vedtak

Gunnar O. Norby velges.

Sak 18

Valg av aktivitetsutvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens innstilling ligger som fjerde vedlegg til innkallingen (se side 45).

Forslag til vedtak

Varvara Yashchenko og Marianne Enstrøm velges.

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Valgkomiteens innstilling ligger som fjerde vedlegg til innkallingen (se side 45).

Roller og kandidater

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

- Øystein Jetne

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

- Cecilie Seem

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023 – 2024

DEL 1: GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Seem	Landingsveien 76
Nestleder	Øystein Jetne	Landingsveien 86
Styremedlem	Even Dahlback	Landingsveien 84
Styremedlem	Olav Erikstad	Landingsveien 84
Varamedlem	Arve Hansen	Landingsveien 114
Varamedlem	Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Cecilie Seem	Landingsveien 76
Varadelegert	
Øystein Jetne	Landingsveien 86

Valgkomiteen

Thilde Berger	Landingsveien 128
Marianne Enstrøm	Landingsveien 134
Gunnar Otto Norby	Landingsveien 136

Aktivitetskomiteen

Varvara Yaschchenko	Landingsveien 138
Sonal Mishra	Landingsveien 84

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@orebakken.no. Se Orebakken Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/orebakken for ytterligere informasjon.

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 Orebakken Borettslag
Borettslaget består av 430 andelsleiligheter.
Orebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950444932, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31	315
7031	315

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten ble kjøpt i 1975.

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.

Orebakken Borettslag har tre ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt fra Oslo Kommune innkreves fire ganger i året (mai, juni, september og november) via fellesutgiftene. Beløpet er spesifisert på egen linje i faktura. Oslo kommune beregner eiendomsskatten for de aktuelle andelene, og borettslaget viderefakturerer denne.

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

Utleierom
Borettslaget har tre utleierom og ett selskapslokale som kan leies av beboerne.
Se tema "Utleie" på Vibbo.

Trimrom
Borettslaget har eget trimrom som kan anvendes av beboerne mot betaling.
Se eget tema "Trimrommet" på Vibbo for mer informasjon.

Parsellhage
Borettslaget har en egen parsellhage hvor det er mulig å leie en parsell.
Se eget tema "Parsellhagen" på Vibbo for mer informasjon.

Postkasseskilt
Postkasseskilt skal være enhetlig og bestille fra eget firma via epost.
Se tema "Postkasseskilt" på Vibbo for mer informasjon.

Dørcalling
Borettslaget anvender et system som heter Touchcom.
Se tema "Ringeklokker -Touchcom" på Vibbo for mer informasjon.

TV og internett
Borettslaget har avtale om tv og internett med Telenor.
Se tema "TV og internett" på Vibbo for mer informasjon.

Parkering
De fleste leiligheter har egne plass i garasjeanlegget. Borettslaget har også utendørsplasser som kan leies, og gjesteparkering.
Se tema "Parkering" for mer informasjon.

Elbillading
Borettslaget har installert infrastruktur for lading av el-biler og hybridbiler i garasjeanlegget.
Borettslaget har i tillegg to ladebokser
Se tema "Lading av elbil/hybridbil" for mer informasjon.

Nøkler/ nøkkelbrikker/portåpner garasjeanlegg
Nøkler til oppganger og garasje, nøkkelbrikke til oppgang og portåpner til garasje kan bestilles hos daglig leder eller vaktmester. Det finnes også en app som kan lastes ned (mot kostnad) som kan brukes for å åpne garasjeport.
Se tema "Parkering" for mer informasjon om appen.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i Orebakken, men alle hunder og katter skal registres. Styret må søkes om to hunder/katter skal holdes. Husk at hunder og katter skal luftes utenfor borettslaget område, og føres i bånd innenfor borettslagets område
Se tema "Dyrehold" for mer informasjon.

Historisk vedlikehold
Se utdrag av liste over historisk vedlikehold under.
Full liste fra 1986-2022 finnes under tema "Vedlikeholdsplan" på Vibbo.

- 2023: Byttet til nytt låssystem for postnøkkel til alle oppgangene, byttet to dører til parkeringshus på gavlsiden, reparasjon og vedlikehold av utemøbler/blomsterkasse mm i uteområdene og mindre punktreparasjoner av betongfasaden/balkongene.
- 2022: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt dreneringsarbeid.
- 2021: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Installasjon av brannvarslingsanlegg i fellesarealer og seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter. Startet dreneringsarbeider ved alle gavlvegger (gravearbeidene ferdigstilles i februar 2022 og resåing av masser våren 2022)
- 2020: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Installasjon av energieffektive lamper i alle fellesarealer (oppganger og kjellere) med sensorstyring. Installasjon av

BESKYTTET

nytt digitalt dørtelefonanlegg i alle oppganger. Ferdigstilt installasjon av infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget, samt etablering av 2 stk. offentlige ladeplasser. Opprusting av torg/uteområde med etablering av grillpaviljong.

- 2019: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Drenering av innglassede balkonger med feil og mangler etter balkongrehabiliteringen i 2012. Utskifting av hovedtavler i alle blokker. Erstattet bommer med pullerter ved begge innkjøringene til området.
- 2018: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt vedlikeholdsspyling av rør i andelene. Modernisering av heiser i høyblokkene. Innkjøp av ny driftsmaskin. Nye LED-lamper i alle lysmaster på indre område. Alle trær på borettslagets område ble beskåret.
- 2017: Ferdigstillelse av tre nye utleierom og ny Storstue. Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Skiftet takbelegg på parkeringshus. Nye ventilasjonsvifter på tak og rens av ventilasjonskanaler i alle oppganger/leiligheter.
- 2015: Delt ut nye røykvarslere og brannslukningsapparater til alle andeler.

DEL 2: STYRETS ARBEID 2022-2023

Styrets arbeid

Denne beretningen om styrets arbeid gjelder for styreperioden fra ordinær generalforsamling 6. juni 2023 og frem til innkalling til ordinær generalforsamling 5. juni 2024.

Styrets sammensetning

På ordinær generalsamling 6. juni 2023 (fysisk møte) ble Cecilie Seem valgt som styreleder, Olav Erikstad som styremedlem, Arve Hansen som første vara og Henrik Finsrud som andre vara. Følgende styre ble dermed konstituert etter ordinær generalforsamling:

- Cecilie Seem (styreleder)
- Øystein Jetne (styremedlem, valgt til nestleder av styret)
- Even Dahlback (styremedlem)
- Olav Erikstad (styremedlem)
- Arve Hansen (1. vara)
- Henrik Finsrud (2. vara)

Generelt om styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 17 styremøter, 10 i første halvår og 7 i andre halvår. Særlig i perioden før jul og til personalsaken med tidligere daglig leder var lukket, var det en meget betydelig arbeidsbelastning. I tillegg til behov for flere styremøter var det også behov for omfattende dialog mellom styremøtene. Det har på nyåret fremdeles vært betydelig aktivitet, men med lavere intensitet totalt sett. Styret har i det vesentlige dekket funksjonen som daglig leder i borettslaget gjennom hele styreperioden.

Det har ellers vært jobbet med stort og smått, og styret har også håndtert en større brannhendelse i desember i fjor. Dette omtales nærmere punktvis nedenfor.

Styret har utgitt ett nyhetsbrev i perioden (januar), i tillegg til enkeltnyheter. Styret skulle gjerne ha utgitt flere nyhetsbrev i løpet av året og avholdt minst et beboermøte, særlig nå på vårparten. Det siste har blitt utsatt siden det ennå jobbes med de mest aktuelle sakene.

Styret har i perioden benyttet seg av betydelig juridisk bistand fra advokat, både for støtte i personalsaken med daglig leder, men også i andre saker med behov for juridisk kompetanse og/eller erfaring med drift og styring av borettslag. Styret oppfatter at det har vært nødvendig og riktig for å få borettslaget på rett vei fremover, og for å gi styret tilstrekkelig støtte i en krevende periode.

Styret har i perioden fortsatt sin innsats for å få innsyn og kontroll på driften av borettslaget, for eksempel tilgang til borettslagets avtaler, rutiner med mer. Arbeid gjenstår på dette området, ikke minst med å etablere eller gjenetablere gode rutiner og dokumentasjon av disse, få orden i arkiv inkludert avtaler, samt andre forhold som kan gi en bedre og enklere drift av borettslaget. Å følge opp dette vil bli en viktig del av arbeidet for kommende styre. Det gjelder også videre oppfølgning av borettslagets driftsløsning og det å sikre gode støttefunksjoner for styret.

Personalsak
Styret inngikk på vegne av borettslaget 10. oktober i fjor et forlik med tidligere daglig leder om en avslutning av arbeidsforholdet. Styret gikk 1. februar 2023 til oppsigelse av daglig leder med bakgrunn i forhold hos arbeidstaker. Styret mener det uten tvil var til det beste for både borettslaget og tidligere daglig leder å komme frem til en minnelig løsning, selv om styret står fullt bak sin beslutning om oppsigelse. Vi oppfatter det som veldig viktig for borettslaget å kunne rette blikket fremover på de viktige oppgavene som står foran oss, og hvordan vi best kan løse disse, ikke å bli stående fast i en krevende sak.

Generelt angående ansatte
Borettslaget har en fast ansatt vaktmester. I tillegg har borettslaget to midlertidig ansatte vaktmesterassistenter/renholdere på kontrakt til og med 1. oktober 2024.

Utredning driftsløsninger
Styret nedsatte i fjor en arbeidsgruppe som jobber med utredning av mulige fremtidige driftsløsninger, slik det ble vedtatt av generalforsamlingen i mai 2022. Arbeidsgruppen har bestått av styremedlem Even Dahlback og advokat Alf-Erik Vollen. Styret har forsøkt å rekruttere øvrige andelseiere til å bidra i gruppen uten å lykkes med det. Arbeidsgruppen har utført et betydelig arbeid til nå. De har intervjuet de ansatte for å få deres innspill og erfaringer, samt oversikt over arbeidsoppgavene som utføres, og de har intervjuet andre borettslag/sameier for å høste erfaringer med forskjellige driftsformer (både med og uten egne ansatte). Arbeidsgruppen har også innhentet priser fra eksterne tilbydere av vaktmestertjenester for å få innsikt i hva slike firmaer kan levere og til hvilken pris.

Det har blitt lagt frem et utkast som styret har diskutert. Mindretallet i styret mente at rapporten var tilstrekkelig opplysende for at saken kunne behandles på generalforsamling nå. Styrets flertall mente at rapporten måtte videreutvikles, og at det trengs mer tid for å involvere beboere og ansatte på en god nok måte. Det kommende styret vil følge opp arbeidet med rapporten og avgjøre når den skal legges fram for behandling av generalforsamlingen.

Midlertidig driftslokale
Borettslaget har som kjent et midlertidig driftslokale plassert på nest øverste parkeringsplass. Det midlertidige driftslokalet består av tre brakker og tre containere og benyttes av vaktmester og to midlertidig ansatte som jobber i kombinasjon som vaktmesterassistenter og renholdere. Styret har søkt om midlertidig tillatelse for lokalet hos Plan- og bygningsetaten og Arbeidstilsynet, og lokalet er nå godkjent frem til mai 2025.

Det midlertidige driftslokalet har en månedlig kostnad på ca. 23 500 kroner, i tillegg kommer strømutgifter på ca. 7000 kroner i snitt per måned. Dermed totalt ca. 30 000 kroner i måneden. Styret har så langt lagt til grunn at løsningen blir værende frem til borettslaget har gjennomført utredningen av driftsløsning, og generalforsamlingen har tatt stilling til den, da borettslagets andre lokaler ikke er umiddelbart tilgjengelige.

«Utvidet» forprosjekt fasade
Styret har siden forrige generalforsamling jobbet med forprosjektet vårt for fasaden. I fjor høst gikk vi flere runder med tilbydere til forprosjektet og jobbet for å presisere forprosjektet best mulig for å sikre at det dekker behov vi ser. Vi var også i dialog med naboborettslagene Setra og Jarbakken, som har vært igjennom større fasaderehabiliteringer de siste årene, for å høste av deres erfaringer. Vi valgte å utvide omfanget av forprosjektet noe basert på denne prosessen.

I januar inngikk styret en avtale med Multiconsult med budsjettpris på 600 000 kroner for gjennomføring av forprosjektet. Borettslaget har søkt Enova om støtte til delen som omfatter energikartlegging i tråd med eget program på dette, og vi har fått innvilget slik støtte (estimert verdi 160 000 kroner). Nylig har også Oslo kommune innført en støtteordning med gratis energikartlegging, men denne har kommet for sent for vår del.

Følgende er snarlig ferdigstilt: én rapport om energikartlegging og fornybar produksjon og én rapport om tilstanden til fasader og tak i borettslaget (boligblokkene inkludert parkeringshuset) med mer. Styret håper å kunne dele de to rapportene med andelseierne like før ordinær generalforsamling.

Generelt omfatter forprosjektet analyse av behov og forslag til tiltak for utbedring knyttet til følgende områder:

1) Vedlikehold og utbedring av fasade og tak. Dette inkluder vurdering av utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører i borettslaget, muligens også til annen type vinduer/balkongdører enn vi har i dag (mer vedlikeholdsfrie vinduer for eksempel), samt nye inngangsdører til leilighetene.
2) Generell kartlegging av mulige tiltak for energieffektivisering i borettslaget (for eksempel etterisolering og ventilasjon) og muligheter for produksjon av fornybar energi via solceller. Dette punktet overlapper delvis med første punkt og vil derfor sees i sammenheng.
3) Vurdering av vedlikeholdsbehov for parkeringshuset og vurdering av tilstand for vertikale vann- og avløpsrør i borettslaget, inkludert tilkoblingsrør til kommunalt anlegg.

Som tidligere kommunisert vil resultat av forprosjektet bli et konkret rehabiliteringsprosjekt for borettslaget, som vi ønsker skal ivareta resultatene fra forprosjektet på en best mulig måte. Styret ser frem til å involvere andelseierne i resultat av analysene fra forprosjektet og mulige tiltak fremover, i første omgang gjennom et beboermøte.

Gjennom tilbakemeldinger og innspill til styret oppfatter vi at temaene som behandles i forprosjektet er viktige for andelseierne. I den anledning setter styret pris på forståelsen for at behov for tiltak i borettslaget må sees samlet. Vi har fått mange henvendelser og tilbakemeldinger om dårlige vinduer, trekk og varmetap i leilighetene. Vi oppfatter disse forholdene som generelle utfordringer i borettslaget, knyttet til både borettslaget alder og byggestandard, noe som også bekreftes i arbeidet så langt fra Multiconsult. Det er viktig at vi tilnærmer oss dette på en måte som sikrer gode og rasjonelle løsninger for alle i borettslaget.

Rapport om universell utforming
Universell utforming innebærer at bygninger og uteområder er tilrettelagt for personer med funksjonshindringer. Ny kunnskap og nye oppfinnelser har dukket opp siden borettslaget ble etablert, og styret har ønsket å finne ut hvilke tiltak som kan lette hverdagen for beboere med funksjonshindringer – tiltak som vil fungere godt også for alle andre. Derfor ble firmaet Universell Utforming AS i april 2024 engasjert for å gjennomføre en kartlegging av fellesarealene i lav- og høyblokker, selskapslokale, trimrom og felles uteområder.

Sluttrapporten inneholder 41 anbefalte tiltak og ble den 9. mai publisert på Vibbo og sendt til alle andelseiere. Rapporten inneholder ikke kostnadsberegninger. Et par av tiltakene er allerede iverksatt, for eksempel utplassering av aldersvennlige benker på torget. Det er viktig å merke seg at rapporten fra Universell Utforming AS kun inneholder anbefalinger, ikke pålegg. Borettslaget oppfyller allerede de kravene som er stilt etter loven.

Styret vil høsten 2024 invitere andelseierne til et beboermøte om universell utforming i borettslaget for å spre og samle kunnskap, med mål om at flere kan bo lenger i egen bolig. Et naturlig neste skritt vil være å samle inn mer kunnskap om priser og om aktuelle støtteordninger administrert av Husbanken og Oslo kommune.

Vedlikeholdsplan 2024
Styret planlegger ikke å utføre noen større vedlikeholdsaktiviteter i 2024. Det vil gjøres noe arbeid av type løpende vedlikehold på uteområdene for reparasjon av råte og andre skader. Vi vil også følge opp tiltak identifisert i rapport om lekeplasser, i rapport om universell utforming og tidligere rapport om brannsikring i borettslaget. Utskiftning eller reparasjon av nedløpsrørene fra taket i parkeringshuset vurderes gjennomført i år (var planlagt utført i 2023, men utsatt). For øvrig vil borettslagets hovedfokus i 2024 være på å forberede neste steg etter forprosjektet (jf. tidligere avsnitt).

Mangler i forsikringsdekning
Styret har i perioden avdekket noen alvorlige mangler i borettslagets forsikringsdekning. I fjor høst avdekket vi at borettslaget ikke hadde tegnet yrkesskadeforsikring (som er lovpålagt) for våre ansatte. I vinter ble det avdekket av vi manglet forsikring av leasede maskiner og det midlertidige driftslokalet. Disse feilene ble omgående rettet opp i. Feilene viser viktigheten av kunnskap om krav som arbeidsgiver og forvaltning av kontraktsvilkår (plikt til å sikre forsikringsdekning er en del av leasing/leieavtalene).

Brannsikkerhet
Bygårdsservice AS utarbeidet våren 2023 en tilstandsrapport om brannsikkerheten i borettslaget, og flere av de anbefalte tiltakene er blitt gjennomført det siste året. Blant annet ble slokkeapparater montert i alle trappeoppganger i juni 2023, og røyklukene har

fått service og er nå merket med nye skilt i inngangspartiet til hver oppgang. Vi har dessuten etablert bedre rutiner for å holde brannkummene frie for snø og is vinterstid. Tilstandsrapporten om brannsikkerhet inneholdt et sett anbefalinger som bør være gjennomført i løpet av 2025. Anbefalingene gjelder blant annet ledelys i fellesarealene, nødlys i garasjeanlegget og løsningen med søppelsjakter i alle oppganger. Styret er i dialog med Multiconsult om hvordan disse tiltakene kan/bør utformes.

Røykalarmselskapet Sfty har nå utplassert 1002 seriekoblede røykvarslere i borettslaget, men fortsatt finnes det elleve leiligheter der vi ikke har fått tilgang. Fra april 2023 til mai 2024 er røykvarslere blitt utløst 189 ganger, og 28 ganger har signalene spredt seg fra én røykvarsler til en annen. Borettslaget har bedt Sfty om å gjennomføre røykalarmøvelser for alle blokkene i borettslaget torsdag 30. mai og mandag 3. juni 2024.

Styret får av og til spørsmål om hvorfor en røykalarm er blitt utløst i en naboleilighet. Her kommer personvernhensyn inn i bildet. Slike spørsmål kan vi eventuelt bare besvare etter avtale med dem som bor der alarmen har blitt utløst. Det er dessuten slik at en del beboere har røykvarslere som ikke er en del av Sfty-systemet, så det hender at alarmer blir utløst uten at signaler sprer seg og blir registrert.

I to omganger har vi i styret inspisert trappeoppgangene og lagt ut skriftlig beskjed om at hensatte møbler og eiendeler skal fjernes av hensyn til brannsikkerhet og renhold. Styret oppfatter at responsen har vært god, og at de aller fleste beboere har fulgt oppfordringen fra styret.

Brannen i Landingsveien 84
For ordens skyld presiserer vi at informasjon her gis i forståelse med berørte parter.

Sent om kvelden søndag 10. desember brøt det ut brann i fjerde etasje i Landingsveien 84. I etterkant har det ikke vært mulig å slå fast hva som var brannårsaken, men det er slått fast at brannen startet på soverommet. Røykvarsleren fra Sfty registrerte at temperaturen i brannleiligheten steg fra vanlig romtemperatur til 82 varmegrader i løpet av tre minutter. Leiligheten ble totalt utbrent. Beboeren kom seg ut og fikk bare lettere røykskader. Hun er ikke å laste for brannen. Styret er blitt opplyst om at brannleiligheten totalrenoveres og etter planen skal legges ut for salg til høsten.

Mye svart røyk veltet ut fra brannleiligheten til trappeoppgangen i den tiden inngangsdøren stod åpen. Oppover i etasjene oppstod store røykskader. De fleste beboerne kunne flytte tilbake etter noen få dager, men til sammen fem leiligheter ble erklært ubeboelige i lengre tid. Beboerne i leiligheten under, der det oppstod store vannskader etter slokkearbeidet, var de siste som kunne flytte hjem igjen, i mai 2024.

Redningsmannskap fra brannvesen, politi og ambulanser var raskt på plass etter at brannen oppstod. Redningsarbeidet høstet mye skryt fra beboerne, og styret vil også her uttrykke takknemlighet. Denne gangen slapp vi unna alvorlige helseskader.

Røykalarmselskapet Sfty har studert sine logger nøye, og hovedkonklusjonen er at systemet fungerte etter hensikten. Etter at brannen var slokket og situasjonen helt under kontroll, var det et stort irritasjonsmoment at alarmene fortsatte å ule, men det var tross alt

et mindre problem en slik natt. Sfty byttet etter brannen ut røykvarslere i mange av leilighetene, siden disse hadde fått skader av all røyken.

Borettslaget er forsikret hos Tryg. Borettslagets forsikring dekker utgifter ved ubeboelighet, opp til en viss sum, i tillegg til vask av vegger, tak og gulv på grunn av røyk- og sotskader. Skader på møbler, klær og annet løsøre dekkes via egen innboforsikring. Tryg Forsikring har gitt styret i borettslaget mye god hjelp med å håndtere krav og gjøre avtaler om skadeoppretting.

Styrets inntrykk er at de aller fleste andelseiere i Landingsveien 84 hadde solid innboforsikring, men det fantes unntak. Styret ber alle andelseiere sjekke egne forsikringsavtaler. Et ikke uvanlig råd er at innboforsikringen bør dekke tap og skade med inntil tre millioner kroner.

Skadeopprettingsfirmaet Frøiland (nå Ocab) har hatt en sentral rolle etter brannen, og i det store og det hele er styret godt fornøyd med den innsatsen som har vært gjort. Både beboere og styret har til tider ønsket seg enda mer framdrift, men ting tar tid, ikke minst i denne bransjen der hasteoppdrag kan forstyrre planene som er lagt. I mai 2024 er det fortsatt slik at man kan merke røyklukt i trapperommet, men en svært grundig vask er påbegynt. Helt til sist, i god tid etter sommerferien, skal veggene i trapperommet få et nytt strøk med maling.

Like etter brannen i desember opprettet styret en Vibbo-gruppe for beboerne i Landingsveien 84, slik at beboerne i blokka lett kunne kommunisere med hverandre, og slik at styret kunne gi lik informasjon til alle beboerne. Styret oppfatter at denne kommunikasjonskanalen har fungert veldig godt. Tidlig i mars reserverte styret selskapslokalet og avholdt et eget møte for beboerne i Landingsveien 84. Der ble det gitt informasjon begge veier, og beboerne delte inntrykk og erfaringer med hverandre.
Etter brannen måtte mange beboere raskt finne seg et nytt sted å bo, og det har vært mye plunder med alt som skal fikses og ordnes i etterkant. Styret vil gjerne takke beboerne for all vennlighet og tålmodighet etter at brannen oppstod.

Vi i styret vil understreke for alle andelseiere og beboere at Orebakken er et trygt borettslag. På grunn av betongkonstruksjonene skal det mye til før en brann skal klare å spre seg fra én leilighet til en annen.

Ettersyn med lekeplassene
Den forrige dokumentasjonen av lekeplassinspeksjon i borettslaget har vist seg å være fra 2014, og styret har derfor henvendt seg til Lekeplassinspektøren for å kontrollere lekeplassene på nytt. Ettersynet ble gjennomført i april 2024. Med stort og smått ble det registrert 18 avvik, og av disse var seks avvik alvorlige. Det største avviket ble utbedret umiddelbart, og arbeidet med å lukke øvrige avvik er i gang og gitt høy prioritet.
Lekehytten ved garasjeanlegget trengte såpass med vedlikehold at styret besluttet å fjerne den. Styret har tegnet avtale med Lekeplassinspektøren om årlig kontroll av lekeplassene fram til og med 2029.

BESKYTTET

Trafikk og skilting
Generalforsamlingen vedtok i mai 2023 at det skulle «skiltes tydeligere og mer synlig om hvilke regler som gjelder for bilkjøring og hastighet inne på borettslagets område, da spesielt i områder hvor biler har dårlig oversikt og hvor barn leker».
Styret har hatt kontakt med Trygg Trafikk for å råd om hvor informasjonsskilt bør plasseres. Trygg Trafikk gjorde oss oppmerksomme på at slike skilt kan skape falsk trygghet, og at det er nødvendig med fysisk fartsdempende tiltak i tillegg til skilt dersom man ønsker å få ned fartsnivået. Samtidig advarer Trygg Trafikk mot å etablere hekker og murer som kan hindre god sikt for bilførerne.

Ved juletider satte borettslaget opp sju skilt av typen «Barn leker. Kjør i gangfart». I området der bommer og pullerter har stått, er andre skilt blitt fjernet for at de nye skiltene skal kunne fange mer oppmerksomhet.

På garasjehuset er det blitt montert seks skilt for å fjerne enhver tvil om at «Plan 1» er nederst og «Plan 4» øverst. Det er også plassert ut seks skilt rettet mot hundeeiere: «Hunder føres i bånd gjennom borettslagets område».

Oppfølgning av anlegg fra Touchcom
Styret har siden siste generalforsamling hatt ett samlet, formelt møte med Touchcom, samt mange enkeltsamtaler og mye e-post og SMS-korrespondanse, både i forbindelse med konkrete feil og generelle tilbakemeldinger. Touchcom er åpne på at Orebakken ble en slags pilotbruker av systemet den gang det ble solgt inn. I dag har de et annet system, som de selger til nye kunder. På den annen side understreker Touchcom at mange av feiltilfellene skyldes forhold utenfor deres kontroll – særlig tekniske ting ved dører og hjelpemiddelsentralutstyr, samt internett- og signalstabilitet fra teleselskapet vårt. Systemet fremstår altså som sårbart for ytre faktorer.

Styrets samlede vurdering har vært at Touchcom ikke har klart å møte Orebakkens behov på den måten som var forventet, og at det derfor kan være fornuftig å undersøke alternative løsninger. Styret har imidlertid ikke prioritert å gjennomføre noen kost-nytte-analyse i denne styreperioden.

Elbillading
I vinter opplevde borettslaget problemer med strømbrudd til elbilladeanlegget. Det viste seg at anlegget var satt opp slik at det kunne overbelastes. Som strakstiltak ble derfor tilgjengelig effekt for elbillading nedjustert for å unngå flere strømbrudd. Det påvirket naturlig nok ladehastigheten i anlegget negativt. I mai fikk derfor styret oppgradert hovedsikringen til elbilanlegget, som har gitt økt tilgjengelig effekt for lading. Et ytterligere tiltak som kan vurderes fremover, er å modellere om anlegget for å kunne utnytte ladekapasiteten best mulig. I dag er anlegget modellert separat per plan i parkeringshuset, slik at hvert plan får tilgang på en maksimumseffekt til lading til enhver tid. Om anlegget modelleres om, kan effekttilgangen i stedet styres på tvers av alle fire plan og dermed også utnyttes bedre.

Det er også behov for å se på en ny driftsavtale for ladeanlegget, muligens også en ny driftspartner, for å få et best mulig ladekonsept for elbiler i borettslaget.

Trimrom
I vinter fikk styret reetablert en medlemsliste for trimrommet basert på tilgangslister fra Touchcom. Dermed har borettslaget igjen kunnet fakturere for trimrommet og sikre inntekter fra bruken. Disse inntektene kan muliggjøre flere utbedringer av utstyr i trimrommet fremover.

Dugnad og sykkelrydding
Borettslaget hadde besøk av komprimatorbil 18./19. oktober og 23./24. april, og denne ordningen synes fortsatt å være populær. Ved garasjevasken 16./17. april var det av hensyn til brannsikkerheten ikke lov å parkere inne på borettslagets områder.

Vårdugnaden var lagt til 13. mai, og oppmøtet var stort. Dette året ble det lagt ekstra stor vekt på rydding av sykkelbodene, for over tid hadde det samlet seg opp mange ubrukte og eierløse sykler. Gjennom Vibbo informerte styret den 19. februar om at alle syklene ville bli merket med en lapp, og at sykkelen ville bli fjernet på dugnadsdagen dersom lappen ikke var blitt fjernet. Beboerne ble også informert gjennom andre kanaler (Facebook-gruppen «Orebakken borettslag», oppslag i oppgangene og de digitale tavlene i høyblokkene). På dugnadsdagen ble over 70 sykler fjernet fra sykkelskurene og sykkelbodene, slik at det ble bedre plass til de syklene som faktisk blir brukt.

Grøntarealer
Styret opplever at mange i borettslaget har et engasjement for borettslagets grøntarealer, og at det er flere ønsker om utbedringer eller tilpasninger. Det gjelder både trær, hekker, gressplener (områder med dårlig vekst) og mulig overgang til eng noen steder. Styret vil vurdere å lage en ny plan for grøntarealene, med god beboerinvolvering, som kan iverksettes på et fremtidig tidspunkt.

Hund og katt
Styret vil gjerne minne om at hunder og katter skal holdes i bånd i borettslaget, og luftes utenfor borettslagets områder, i tråd med husordensreglene. Dette gjelder også om hunden eller katten er liten og snill, eller stor og snill: Husk at ikke alle er like fortrolige med de firbeinte. Katter og sandkasser er som kjent en dårlig kombinasjon, så husk at heller ikke katter kan slippes løs i boområdet.

Bruk og vedlikehold av leiligheter
Vi ønsker også å benytte anledningen til å minne om korrekt bruk av leilighetene, særlig om vinteren. Flere andelseiere bruker ikke ventilasjonssystemet til borettslaget korrekt, og de har heller ikke oppvarmingsløsninger som er i tråd med hvordan leilighetene opprinnelig er designet for å fungere. Noen har fjernet varmeovn under vinduer i stue, kjøkken og soverom. Slike ovner vil motvirke kaldras og opplevd trekk i leilighetene.

Det er viktig at innluftsventiler over vinduer og avtrekksventiler ikke stenges av, selv om det kan oppleves som å fyre «for kråka» vinterstid. Ventilene sikrer tilfredsstillende utlufting og godt inneklima – og faktisk også oppvarming (fuktig luft kjennes kaldere enn tørr luft). Lukkes innluftsventilene over vinduene, kan man få problemer med for høy luftfuktighet og kondensering særlig på innsiden av og rundt vinduer, men også muggvekst mot kalde flater. Slik lukking vil også kunne forårsake at ventilasjonsanlegget trekker «falsk» luft gjennom andre utettheter på grunn av undertrykk i leiligheten og dermed opplevd trekk. Enda en uønsket effekt er at man skaper problemer med ventilasjonen hos naboene om man lukker inn- og utluftsventiler.

BESKYTTET

Med et hygrometer kan man sjekke om det er for høy fuktighet i leiligheten: Om vinteren bør relativ fuktighet ligge mellom 20 og 40 % i oppvarmede rom, men kan være opptil 50 % i kjøligere rom. Om sommeren kan relativ luftfuktighet være noe høyere enn om vinteren og ligge opp mot 50 %.

Styret minner om at vedlikehold og utskiftning av tettelister samt hengsler og håndtak i dører- og vinduer er andelseiers eget ansvar. Knuser du ruten din, må du skifte den selv. Husk i tilfelle å sjekke om du har dekning på egen innboforsikring.

Endringer i utleieløsningen
Styret har jobbet med å få på plass en automatisk administrering av utleieenhetene, men har dessverre ikke kommet i mål med dette. Etter en prøveperiode i begynnelsen av desember har vi fast hatt nøkkelbokser utenfor storstua, for inn- og utlevering av nøkler. Dette fungerer veldig bra og er en avlastning for både utleieansvarlig og de som skal leie rom. For ordens skyld: Forslaget om nøkkelbokser fremmet av en andelseier på generalforsamlingen i juni i fjor. Utleieansvarlig har også laget en prototype på en enkel oversikt over når rom er ledige, og den har blitt satt inn for en prøveperiode. Utleieansvarlig har bare mottatt positive tilbakemeldinger på oversikten, så vi vil fortsette å bruke denne. Utleieansvarlig jobber med å automatisere større deler av utleieadministrasjonen.

Generelt om kontakt med styret og vaktmester
Henvendelser til styret bes sendt via epost til styret@orebakken.no. Feil kan gjerne meldes direkte til vaktmester på vaktmester@orebakken.no. Send eventuelt en epost til både styret og vaktmester om dere er usikre på rette mottaker av en henvendelse. På dagtid kan vaktmester nås på mobil 481 25 905. Unntaksvis kan styret kontaktes på telefon, men vi ber om at det kun gjelder akutte forhold.

Vi ønsker å minne om at styremedlemmer er i jobb, og det er viktig for oss å kunne styre vår tilgjengelighet i forhold til jobb, men også andre forpliktelser. E-post er derfor den beste måten for oss å håndtere generelle henvendelser, og e-post gjør det også lettere for oss å fordele saker oss mellom. Kontaktinformasjon til alle i styret finnes for øvrig på Vibbo, se under fanen «Kontakter».

ÅRSREGNSKAP 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på større vedlikehold enn det som var forventet. Det ble blant annet satt av midler til mulige strakstiltak om nødvendig for vinduer og midler til utbedring av nedløpsrør fra tak i parkeringshuset som ikke ble anvendt. Det har også blitt gjort noen justeringer mellom hva som er ført som drift og vedlikehold og andre driftskostnader i regnskapet.

Borettslaget har brukt mer midler på juridisk bistand enn ventet, men mindre på andre konsulenthonorarer. Totalt sett har budsjettrammen for 2023 vært overholdt.

Årsresultatet har totalt sett et positivt avvik på rundt to millioner kroner fra budsjett for 2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon og 20,3% for vann- og avløp. Eiendomsskatten har derimot blitt redusert både på grunn av økt innslagspunkt og redusert sats. Dermed blir totalt beløp budsjettert tilnærmet likt som for 2023.

Drift og vedlikehold
Det er satt av midler til løpende drift og noe mindre vedlikehold. Se for øvrig årsberetningen. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsaktiviteter i 2024.

Konsulenthonorar
Det er satt av særlig midler til gjennomføringen av forprosjektet for fasaden inkludert energikartleggingen. Det er også satt av midler til noe juridisk bistand og ytterligere bistand til driften av borettslaget.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Orebakken Borettslag.

Lån
Orebakken Borettslag har lån i OBOS Banken.
Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,79%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 299 276. Dette er en økning fra 2023 på kroner 15 066.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

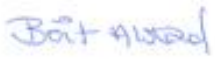
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 932, KUNDENR. 415

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 510 195**	**3 406 354**	**3 510 195**	**5 437 370**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 667 644	1 019 142	737 829	1 650 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	45 537	45 537	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-19 497	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-771 991	-939 033	-867 000	-753 000
Innsk. øremerk. bankkto		-14 016	-2 309	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 927 174**	**103 840**	**129 171**	**897 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 437 370**	**3 510 195**	**3 381 024**	**6 334 870**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 280 880	4 961 775
Kortsiktig gjeld	-1 843 510	-1 451 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 437 370**	**3 510 195**

BESKYTTET

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 932, KUNDENR. 415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 369 472	19 511 648	21 370 000	20 900 000
Andre inntekter	3	738 957	552 733	500 000	700 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 108 429**	**20 064 381**	**21 870 329**	**21 600 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 934 022	-2 509 182	-2 400 000	-1 750 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-650 000
Avskrivninger	14	-45 537	-45 537	0	-45 000
Revisjonshonorar	6	-37 813	-22 155	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-28 195	-18 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-284 210	-272 755	-287 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-954 666	-215 636	-1 000 000	-1 200 000
Kontingenter		-90 500	-87 890	-90 500	-90 500
Drift og vedlikehold	8	-3 966 046	-6 195 887	-6 000 000	-4 300 000
Forsikringer		-1 391 109	-1 203 765	-1 400 000	-1 700 000
Kommunale avgifter	9	-3 291 495	-2 755 110	-3 693 644	-3 280 000
Energi/fyring		-1 544 522	-1 854 567	-1 700 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 191 029	-1 926 653	-2 250 000	-2 400 000
Andre driftskostnader	10	-1 176 943	-696 492	-750 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 336 086**	**-18 203 628**	**-20 032 500**	**-18 570 500**
DRIFTSRESULTAT		**3 772 342**	**1 860 753**	**1 837 829**	**3 029 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 788	11 090	0	0
Finanskostnader	12	-1 184 486	-852 701	-1 100 000	-1 379 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 104 698**	**-841 611**	**-1 100 000**	**-1 379 000**
ÅRSRESULTAT		**2 667 644**	**1 019 142**	**737 829**	**1 650 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 667 644	0		

BESKYTTET

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 932, KUNDENR. 415
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 810 471	64 810 471
Rehabilitering		0	0
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andre varige driftsmidler	14	160 827	206 364
Miljøbankkonto, øremerket		661 726	463 306
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 486 317**	**68 333 434**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 888	3 300
Forskuddsbetalte kostnader		301 067	1 038 416
Andre kortsiktige fordringer	15	542 131	743 746
Driftskonto OBOS-banken		1 926 097	2 443 774
Skattetrekkskonto OBOS-banken		100 015	87 893
Sparekonto OBOS-banken		4 105 772	539 651
Innestående i andre banker		303 910	104 995
SUM OMLØPSMIDLER		**7 280 880**	**4 961 775**
SUM EIENDELER		**75 767 197**	**73 295 209**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 430 * 100		43 000	43 000
Opptjent egenkapital		37 364 220	34 696 575
SUM EGENKAPITAL		**37 407 220**	**34 739 575**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 469 566	24 241 557
Borettsinnskudd	17	12 400 000	12 400 000
Annen langsiktig gjeld	18	1 500	1 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	645 401	460 997
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 516 467**	**37 104 054**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		685 272	571 208
Skyldige offentlige avgifter	19	174 486	187 087
Påløpte renter		117 576	565
Påløpte avdrag		62 395	0
Annen kortsiktig gjeld	20	803 780	692 721
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 843 510**	**1 451 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 767 197**	**73 295 209**

BESKYTTET

Pantstillelse	21	49 400 000	49 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Orebakken Borettslag

Cecilie Seem /s/ Even Dahlback/s/ Olav Erikstad /s/

Øystein Jetne /s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	20 726 844
Eiendomsskatt	642 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 369 472**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lading elbil, innbetalinger fra Charge 365	306 985
Utleie Aker P-drift AS	58 372
Inntekt nøkkelsalg og utleie fra DnB konto	204 850
Leie Parsellhage	12 250
Trimrom	152 600
Utleie	3 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**738 957**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 760 428
Overtid	-20 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-114 639
Annen lønn, ikke feriepenger (avsatt, utbetalt i 2024)	-573 195
Påløpte feriepenger	-235 235
Arbeidsgiveravgift	-308 957
Pensjonskostnader innskudd	-41 731
AFP-pensjon	-14 465
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 376
Refusjon sykepenger	156 004
Personalopplæring, kurs	-19 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 934 022**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,44 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 268, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 813.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-815 350
OBOS Prosjekt AS	-5 168
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 204
CK Nor Bygg AS	-44 601
Aase Prosjekt as	-19 143
Advokatfirma Stadheim Vollen Parelius DA*	-26 200
SUM KONSULENTHONORAR	**-954 666**

*Dekning av utlegg andelseiere for juridisk vurdering av vedtak om driftsbygg.

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-770 408
Drift/vedlikehold VVS	-176 052
Drift/vedlikehold elektro	-543 496
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 146 668
Drift/vedlikehold heisanlegg	-170 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-659 427
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 864
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-256 971
Kostnader leiligheter, lokaler	-42 586
Egenandel forsikring	-122 710
Kostnader dugnader	-2 524
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 966 046**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-643 139
Vann- og avløpsavgift	-1 351 925
Renovasjonsavgift	-1 296 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 291 495**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 750
Container	-105 499
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 065
Diverse leiekostnader/leasing	-237 740
Verktøy og redskaper	-291 967
Telefon-/kontormaskiner	-11 587
Driftsmateriell	-30 956
Renhold ved firmaer	-136 171
Snørydding	-108 988
Andre fremmede tjenester	-48 065
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 268
Andre kontorkostnader	-11 268
Telefon, annet	-25 738
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 092
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 619
Bank- og kortgebyr	-9 099
Velferdskostnader	-24 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 176 943**

BESKYTTET

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 967
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 378
Andre renteinntekter	17 443
SUM FINANSINNTEKTER	**79 788**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-808 436
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-376 050
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 184 486**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1975	62 600 000
Felleslokale, rehabilitert 2019	2 210 471
SUM BYGNINGER	**64 810 471**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.315 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

BESKYTTET

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Løvsuger		
Tilgang 1994	30 988	
Tilgang 2003	62 215	
Avskrevet tidligere	-93 202	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 091	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	83 000	
Avskrevet tidligere	-82 999	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2017	31 545	
Avskrevet tidligere	-31 544	
		1
Utstyr til treningsrom (tredemølle, vektbenk)		
Tilgang 2019	52 468	
Tilgang 2017	29 750	
Avskrevet tidligere	-67 476	
Avskrevet i år	-14 741	
		1
Inventar		
Tilgang 2022	19 497	
Avskrevet tidligere	-6 490	
Avskrevet i år	-6 490	
		6 519
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	121 516	
Avskrevet tidligere	-72 909	
Avskrevet i år	-24 303	
		24 304
Garasjeanlegg		
Tilgang 2003	130 000	
		130 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**160 827**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-45 537**

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

BESKYTTET

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	39 039
Lading elbil, innbetalinger fra Charge 365(innbetalt 2024 gjelder 2023)	212 062
Utbetalt for mye lønn og arbeidsgiveravgift i 2022	95 762
lønn	42 668
Leie trimrom (innbetalt 2024 gjelder 2023)	152 600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**542 131**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-6 011 935	
	-17 701	
Nedbetalt tidligere	977	
Nedbetalt i år	244 346	
		-23 469
		566
		-23 469
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**566**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

	-12 406
Opprinnelig 1975	000
Korrigert innskudd	6 000
	-12 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-645 401
Depositum leiligheter	-1 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-646 901**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-100 015
Påleggstrekk	-4 973
Skyldig arbeidsgiveravgift	-69 498
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-174 486**

BESKYTTET

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-230 585
Avsatt lønn	-573 195
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-803 780**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 400 000
Pantelån	23 469 566
Påløpte avdrag	62 395
TOTALT	**35 931 961**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

	64 810 471
Tomt	2 853 293
TOTALT	**67 663 764**

BESKYTTET

Husordensregler i Orebakken Borettslag

Sist endret på generalforsamling 16. mai 2022

Innhold

1. Innledning
2. Bruk av leilighet
3. Bruk av balkong/forhage
4. Fellesrom og oppganger
5. Fellesområder
6. Kjøring og parkering
7. Parkeringshuset
8. Søppel
9. Dyrehold
10. Endring av husordensreglene

§ 1 Innledning

Orebakken Borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene, husleiekontrakten og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager. Anonyme klager til styret ikke vil bli behandlet, samt at uenigheter mellom beboere forslås først løst i minnelighet mellom partene

§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. Dersom avtrekksvifte monteres må denne fjernes og beboeren/andelseier må dekke borettslagets kostnader til innregulering/rebalansering av ventilasjonsanlegget med inntil kr. 25 000 (beløpet kan indeksjusteres årlig fra 2017).

WC og avløp må ikke benyttes slik at rør tettes eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Oppussing av leilighet må planlegges og gjennomføres slik at det skjer til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeid skal gjennomføres over kortest mulig tid og kun innenfor de tidsrommene som er angitt i denne paragraf. Det skal senest en uke før oppstart henges opp

nabovarsel i alle oppganger i blokken der leilighetsnummer, forventet omfang og varighet av støyende arbeid samt kontaktinformasjon til eier/prosjektleder klart fremgår.

§ 3 Bruk av balkong/forhage
Borettslagets fasader/eksteriør skal fremstå helhetlig og ryddig. Forhager og balkonger skal holdes i en slik orden at det ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet. Fasader skal holdes i borettslagets farger. Skilleveggene i glass mellom balkongene må ikke blokkeres, da disse fungerer som rømningsvei ved brann.

I forhagene skal alle gjerder og levegger i borettslaget bygges i henhold til gjeldende norm, dvs. ha samme høyde og profil, samt beises i borettslagets brunfarge. Åpningene i skillevegger mellom forhager og på blokkenes endevegger kan kun tettes igjen med gjennomsiktig eller frostet glass. Hekker og annen beplantning klippes jevnlig og skal ikke overstige 2 meter i høyde. Trær må ikke bli høyere enn opp til gulvet på balkongen i etasjen over forhagen. Styrets tillatelse må innhentes før eventuell planting av trær i forhage.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy over balkongkanten. Bankestativ på borettslagets område kan benyttes frem til kl. 20:00 alle hverdager. Balkongen/forhagen kan ikke brukes til oppbevaring høyere enn balkongkanten/gjerdet, og avfall skal ikke oppbevares på balkong/i forhage. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Det er ikke tillatt med trampoline, jacuzzi, private antenner, varmepunper, etc. i forhager og på balkonger.

Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan).
§ 4 Fellesrom og oppganger
Sportsutstyr, klær, fottøy eller andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av mopeder, motorsykler eller andre bensinmotorer er ikke tillatt på grunn av brannfaren.

Styret ved daglig leder kan med forvarsel ved oppslag fjerne gjenstander som er hensatt i kjellerrom, oppganger og fellesarealer

Utgangsdører, dører til kjellere og parkeringshus skal holdes låst. Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det. Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom og parkeringshus.

§ 5 Fellesområder
Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget, privat område, f. eks ved å sette opp gjerde, levegg eller andre stengsler,

plattinger, utemøblement eller annet som indikerer at dette er et område til privat bruk. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

§ 6 Kjøring og parkering
Orebakken Borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner o.l. Ved nødvendig transportbehov er det tillatt å kjøre til sin bopel. Kjøretøyet skal fjernes fra boområdet innen 30 minutter. Motorkjøretøyer skal ikke stå på tomgang. Styret kan etter søknad med legeerklæring gi dispensasjon fra disse bestemmelsene. Gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde. Ved inn- og utflytting, parkering for håndverkere og lignende skal en godt synlig lapp i frontruten opplyse om navn på andelseier samt hvorfor kjøretøyet står inne på boområdet.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøy full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart.

De unummererte parkeringsplassene er for gjester. Gjesteparkeringen kan likevel benyttes av beboerne fra kl. 22:00 til kl. 18:00 alle dager.

De nummererte parkeringsplassene kan leies av beboere. Søknad rettes til styret. Regler for tildeling av parkeringsplass og årlig leiebeløp fastsettes av styret.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, etter godkjenning av styret, plasseres på gjesteparkeringen eller på de nummererte utleieplassene i en kortere periode.

Kjøretøy med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

§ 7 Parkeringshuset
Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk i tilknytning til parkeringsplassen dersom disse plasseres slik at de ikke er til hinder for parkering eller alminnelig ferdsel. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i parkeringshuset.

Lading av el- og hybridbil kan kun gjøres med godkjent installert ladeboks fra borettslagets tjenesteleverandør. Brudd på denne paragrafen kan medføre pålegg om installasjon av ladeboks på aktuell parkeringsplass for beboers kostnad og følgende gjeldende pris for installasjon.

§ 8 Søppel
Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon.

Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainer/-sekker på fellesområdene over natten uten at dette er

avtalt med vaktmester/daglig leder i forkant. Søppelcontainer/sekker kan tillates for en periode på maksimalt to uker. Disse skal merkes godt med leilighetsnummer, kontaktinformasjon til eier/prosjektleder og tidsrom for avtalt utplassering. Dersom container/sekker ikke fjernes til avtalt tid, påløper dagbøter med kr. 500,- som faktureres andelseier.

§ 9 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.
c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall. Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen

Ved borettslagets ordinære generalforsamling i 2024 skal det foretas valg til styre, aktivitetsutvalg, valgkomité og delegert med vara til OBOS sin generalforsamling. Valgkomiteen har siden forrige generalforsamling bestått av Marianne Enstrøm, Gunnar O. Norby og Thilde Berger.

Lov om burettslag og lagets egne vedtekter stiller krav til styrets størrelse, sammensetning og funksjonstid. Lov og vedtekter krever separat valg på styreleder. Loven krever at styret skal ha minst tre medlemmer. Vedtektene åpner for 2 – 4 medlemmer i tillegg til leder, samt 2 varamedlemmer.

I arbeidet med å finne kandidater til ledige verv har valgkomiteen vært i dialog med nåværende styre- og varamedlemmer samt leder i aktivitetskomiteen. Vi har, siden vi begynte arbeidet 4. mars, i flere omganger bedt interesserte kandidater melde seg på Vibbo og på de tre Facebook-sidene tilknyttet borettslaget. Vi har også hengt oppslag i alle oppgangene. I tillegg har vi kontaktet i underkant av 30 beboere på eget initiativ. Til tross for dette har vi kun mottatt én henvendelse om styreverv, men vedkommende valgte å trekke sitt kandidatur. Størstedelen av de vi har vært i kontakt med oppgir enten mangel på tid/kapasitet eller at styrehonoraret ikke er verdt innsatsen som må legges ned gitt at laget per i dag står uten permanent driftsløsning.

Cecilie Seem velger å gå av som styreleder, men ønsker å stille til valg som ordinært styremedlem. Øystein Jetne ønsker en ny periode som styremedlem. Olav Erikstad har ett år igjen. Begge varaer innstilles for et nytt år.

Styret står ovenfor flere store oppgaver det kommende året, bl.a. å sørge for egnet driftsløsning og sette i gang en rekke større vedlikeholdsprosjekter på bygningsmassen. Valgkomiteen mener derfor det vil være uforsvarlig om styret ikke har maks antall medlemmer (4 medlemmer + leder) til å dele oppgavene. Grunnet den lave interessen for styreverv blant beboerne, har komiteen måttet lete eksternt etter en styrelederkandidat. Vi har lagt vekt på at kandidaten må lang og bred erfaring med styrearbeid i boligselskaper samt hvilken merverdi kandidatens kompetanse og bakgrunn kan tilføre borettslaget.

Styreleder:

Valgkomiteen innstiller for generalforsamlingen valg av Alf-Erik Vollen som ny styreleder for ett år.

Alf-Erik Vollen er advokat og kjenner Orebakken borettslag godt fordi han har bistått borettslaget ved flere anledninger, ikke minst rundt tvist med tidligere daglig leder og i arbeidet med borettslagets fremtidige driftsløsning (hvor han sitter i arbeidsgruppen for å utrede den saken).

Vollen bor ikke selv i borettslaget. Valgkomiteen har lagt vekt på at han har mer enn 30 års erfaring som praktiserende advokat, i stor grad knyttet til rettsforhold rundt eiendom samt forvaltning og drift av boligselskaper. Vollen har både erfaring med å bistå boligselskaper med juridiske spørsmål, erfaring fra domstolene og han har bred erfaring fra styrearbeid. Han er i dag styreleder i tre andre boligselskaper. Han er derfor godt kjent med problemstillinger knyttet til drift og vedlikehold, herunder samarbeid med forretningsførere og andre som et borettslag samarbeider med. Når borettslaget nå skal i gang med planlagt rehabilitering, etc., er det en ekstra trygghet å ha advokatkompetansen i styret.

Vollen har redegjort ovenfor valgkomiteen for hvordan han ser på styrets arbeid: Det må være et lagarbeid hvor *alle* i styret deltar og med avtalt ansvars- og oppgavefordeling. Det må være åpenhet ovenfor alle andelseierne slik at styrets arbeid er transparent. Det skal avholdes regelmessige og forberedte styremøter hvor sentrale deler som borettslagets økonomiske status, driften, arbeidsgiveransvar/relasjon til ansatte, HMS, beboerkontakt og forsikringssaker er faste poster.

Etter samtaler med styret og referansesjekker med andre boligselskaper er det valgkomiteens inntrykk at Vollen er profesjonell, effektiv og lett å samarbeide med, og vi tror hans lederskap kan gi oss et godt og handlekraftig styre i den krevende perioden som kommer. Å engasjere en ekstern styreleder med advokatkompetanse og lang erfaring koster mye penger, men vi mener at det for borettslaget er verdt det i den situasjonen som borettslaget nå står i. Dette bekreftes også av boligselskapene der vi har sjekket referanser. Med Vollen som styreleder vil vi dessuten kunne redusere behovet for ekstern advokatbistand i den daglige driften.

Videre mener vi at det vil ha en egenverdi at vi får en styreleder som kan se ting utenfra og som nyttiggjør seg sine erfaringer fra andre boligselskap inn i Orebakken.

Dersom generalforsamlingen støtter valgkomiteens innstilling, blir det nødvendig med eget vedtak vedrørende styrelederhonoraret.

Forslag til vedtak:

Styreleders godtgjørelse for perioden 2024-2025 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 450 000. Styreleder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Styre- og varamedlemmer:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak:

- Cecilie Seem velges som styremedlem i 1 år
- Øystein Jetne velges som styremedlem i 2 år
- Thilde Berger velges som styremedlem i 2 år
- Arve Hansen velges som første vara i 1 år
- Henrik Dons Finsrud velges som andre vara i 1 år

Om kandidatene:

Cecilie Seem (44), Landingsveien 76: har bodd i borettslaget siden 2015. Hun er siviløkonom og jobber med integrasjon og videreutvikling av balansemarkeder i Statnett. Hun har to års erfaring fra styret i Orebakken, i hovedsak som styreleder. I tillegg har hun vært styreleder og styremedlem i to andre sameier og hatt frivillige verv i studentorganisasjoner, også det som leder.

Motivasjon: Ønsker gjennom styreverv å bidra til at Orebakken borettslag skal være et godt sted å bo for alle. Hun ønsker å bidra til en god og positiv styring av borettslaget, basert på gode beslutningsunderlag og prosesser, inkludert dialog og involvering med andelseierne for å sikre god eierstyring. Ønsker å være en positiv bidragsyter i styret, og bidra med erfaring og kompetanseoverføring fra foregående styreperioder.

Øystein Jetne (52), Landingsveien 86: har bodd i Orebakken borettslag siden 2001. Har brannmannutdanning fra Sivilforsvaret på Starum. Tidligere journalist, tidsskriftredaktør og

lærebokforfatter. Vært statlig byråkrat. Har lektorutdannelse og er nå tillitsvalgt og faglærer i norsk, geografi og samfunnskunnskap ved Ullern videregående skole. Sittet i styret i Orebakken i 2 år. Tidligere styreverv i frivillige organisasjoner og er styremedlem i to driftsstyrer (skoleverket).

Motivasjon: Ønsker å bidra til et veldrevet borettslag med fornøyde eiere og beboere i alle aldersgrupper. Orebakken er et flott sted å bo. Grøntområdene er særlig verdifulle, og han mener det er viktig at uterommene fortsetter å fungere som gode møteplasser. Særlig opptatt av åpenhet, medvirkning og god kommunikasjon mellom styre, administrasjon og andelseiere. Ser på seg selv som diplomatisk anlagt og har stor tro på at god informasjon og kommunikasjon vil kunne virke konfliktforebyggende. Liker å arbeide langsiktig, helhetlig og systematisk, og har ekstra stor interesse for vedlikeholdsplanen. Kan bidra med informasjonsinnhenting og planleggingskompetanse.

Thilde Berger (53), Landingsveien 128: har bodd i Orebakken siden 2018. Er utdannet veterinær. Har lang fartstid med markedsføring og prosjektledelse i næringslivet i inn- og utland. Prosjektledersertifisering (PRINCE2) og sertifisert internrådgiver for Miljøfyrtårn. Jobber i Bymiljøetaten med å få på plass systemer for miljøledelse i alle kommunens virksomheter. Har tidligere sittet i styret i Orebakken, vært styreleder i Sameiet Oscarsgate 2 og vært styreleder for Oslo Vikings American Football Club.

Motivasjon: Orebakken skal være et trivelig og trygt sted å bo. Borettslaget har store prosjekter på gang der hun kan bidra med utstrakt prosjektledererfaring. Hun ønsker å bidra til at løsningene som velges for vedlikeholdsprosjektene i størst mulig grad er universelle og miljøvennlige. Innstilt på å gjøre sitt for et godt samarbeidsklima i styret og at styrearbeidet blir så effektivt og systematisk som mulig.

Arve Hansen (39), Landingsveien 114: Har bodd i Orebakken siden 2021. PhD, forfatter, rådgiver i Helsingforskomiteen. Tidligere styremedlem og nåværende varamedlem i styret i Orebakken.

Henrik Dons Finsrud (60), Landingsveien: Har bodd i Orebakken siden 1999. PhD, fagleder for innovasjon i KS. Tidligere 25 år som arbeidslivsforsker. Tidligere styremedlem i Orebakken i ca. 10 år, flere år som varamedlem inkludert nåværende periode.

Aktivitetsutvalget:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

Varvara Yashchenko (43), Landingsveien 138: Har bodd i Orebakken siden 2019. Illustratør, forfatter, biolog. Nåværende leder for aktivitetsutvalget.

Marianne Enstrøm (65), Landingsveien 134: Har bodd i Orebakken siden 2019. Jobber med økonomi i Gjensidige. Sittet i valgkomiteen siden 2022.

Valgkomiteen:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

Gunnar O. Norby (49), Landingsveien 136. Har bodd i Orebakken siden 2020. Kirurg, tidligere journalist. Tidligere styreleder i boligsameie. I valgkomiteen siden 2022.

Valgkomiteen har ikke funnet andre kandidater til valgkomiteen.

Delegat og varadelegat til OBOS BBLs generalforsamling:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

Øystein Jetne som delegat og **Cecilie Seem** som varadelegat.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24
Selskapsnummer: 415 **Selskapsnavn:** Orebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

---

Møtedato: 04.06.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Hovseter skole

Til stede: 97 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 104 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørnar Sollie.

Møtet ble åpnet av Alf-Erik Vollen.

Konstituering

1A Valg av møteleder
Som møteleder ble Alf-Erik Vollen foreslått.

Vedtak: Valgt

1B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Valgt

1C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Bjørnar Sollie foreslått.

Vedtak: Valgt

1D Valg av to protokollvitner
Som protokollvitne ble
Alexander Lindbäck og Børge Sæter foreslått.

Vedtak: Valgt

1E Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

---

2 Styrets årsberetning for 2024-2025

Behandling av årsrapport

Styrets årsrapport ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Tatt til orientering

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

Regnskap for 2024

3 Behandle og godkjenne regnskapet for 2024

3A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

3B Overføring av årets resultat til balansen.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4 Budsjett for 2025

Behandle budsjett for 2025

Vedtak: Tatt til orientering

---

5 Godtgjørelse til tillitsvalgte

5A Styret

Styrets godtgjørelse foreslås satt til 850 000,- kroner.

Forutsatt at styreleder gjenvelges så settes hans godtgjørelse til 450 000,- kroner for neste periode. Dette skal utbetales månedlig.

Vedtak: Godkjent

5B Valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse foreslås satt til 40 000,- kroner.

Vedtak: Godkjent

5C Aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalgets godtgjørelse foreslås satt til 20 000,- kroner.

Vedtak: Godkjent

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

6 Innkomne saker

6.1 Parkeringsavgift på gjesteparkeringen

Forslagsstiller: Sigurd Helland

Borettslaget går inn i en krevende økonomisk periode i årene som kommer. Det blir i tiden fremover viktig å se nærmere på tiltak som kan bedre økonomien til borettslaget og minimere den kommende økningen av felleskostnadene. Et tiltak for å bedre situasjonen, vil være å innføre parkeringsavgift på borettslagets gjesteparkering. Tiltaket vil også gjøre det mindre attraktivt for uvedkommende å benytte gjesteparkeringen. I tillegg har tiltaket en side til klimahensyn.

Parkeringsavgiften burde ligge på det samme prisnivået som kommunal gateparkering, men styret er nærmest til å avklare dette i samråd med parkeringsleverandøren. Kostnaden forbundet med tiltaket antas å være minimale, siden borettslaget allerede har en leverandør som håndhever parkeringsreglementet. Eventuelle kostnader dekkes av driftsbudsjettet.

Styrets innstilling:

Styret forstår forslaget, men mener at alle har nytte av at vi har en kostnadsfri gjesteparkering. Å etablere en betalingsløsning for disse plassene vil dessuten medføre kostnader til drift og administrasjon slik at det ikke er sikkert at dette vil tilføre borettslaget nevneverdige inntekter. En slik løsning vil uansett måtte utredes i forkant for å kunne fatte et informert vedtak.

Forslag til vedtak:

Borettslaget innfører parkeringsavgift på borettslagets gjesteparkering. Styret gis i fullmakt å organisere dette på hensiktsmessig måte (med type automatløsning) og fastsette pris for parkering. Prisnivået skal være normalt.

Vedtak: Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.

6.2 IN-ordning på borettslagets eksisterende og fremtidige lån

Forslagsstiller: Sigurd Helland

Borettslaget burde etablere in-ordning på borettslagets lån, slik at andelseierne gis anledning til å nedbetale deler av gjelden som hefter på leilighetene. Dette vil også gjøre borettslaget mer attraktivt på boligmarkedet ved at gjelden på andelene lar seg nedbetale. Det antas at kostnaden forbundet med forslaget er minimale.

Styrets innstilling:

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

IN-ordningen (individuell nedbetaling av fellesgjeld) er en ordning som gir andelseiere i borettslag mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld raskere enn borettslagets nedbetalingsplan. Fellesgjelden er den samlede gjelden borettslaget har tatt opp, for eksempel til bygging, oppussing eller vedlikehold, og hver andelseier er ansvarlig for sin andel av denne gjelden gjennom felleskostnadene. Med IN-ordningen kan andelseiere redusere sine månedlige felleskostnader ved å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Ordningen er først og fremst av interesse for de som har «ledige» penger, typisk hvis deres rente på innskudd er dårligere enn renten på borettslagets lån. Men renter endrer seg over tid, og det er ikke en garanti for at dette slår positivt ut. Man må gjerne ha et betydelig beløp som skal brukes hver gang man vil foreta en individuell nedbetaling. Dessuten er dette en ordning som det koster en del å administrere. Styret anser det ikke riktig at man i dag skal etablere en slik ordning.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for in-ordning på fremtidige lån tatt opp av borettslaget, og hvis mulig etableres det også in-ordning på eksisterende lån.

Vedtak: Ikke vedtatt. Overveldende flertall mot forslaget. To stemmer for forslaget.

Benkeforslag:
Styret skal utrede IN-ordning i forbindelse med fremtidig låneopptak.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6.3. Bedre belysning til den mest brukte lekeplassen

Forslagsstiller: Amund Vedal

Denne lekeplassen er helt mørk hele vinteren og det er litt trist. Lyset kan være gatelys eller lys som henges på veggen på bygget like ved. Kostnad: ukjent.

Styrets innstilling:

Styret mener at det er tilstrekkelig med lys på lekeplassene, også hensyntatt naboer i nærliggende blokk.

Forslag til vedtak:

Det anskaffes utelys til den mest brukte lekeplassen.

Vedtak: Ikke vedtatt. Overveldende flertall mot forslaget En stemme for forslaget.

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

6.4. Bedre tilrettelegging for beboere med bevegelseshemmede

Forslagsstiller: Marianne Enstrøm

Det må bl.a. være mulig å kaste sitt papir/glassavfall, komme seg til de rosa bussene, eller storstuen og trimrommet i borettslaget. For flere er ikke dette mulig om vinteren. Det er først og fremst bakkene fra torget ned mot 128 som er en utfordring. Når solen varmer og snøen smelter så må vannet renne helt bort til kummen ved 126. Det er et stort område som den kummen må dekke, og på vei bort dit så blir det is hele veien. Jeg syns derfor man kunne fått et par kummer som tok opp vannet og dermed fått redusert isdannelsen i bakkene og bort mot 126.

Det er også andre steder i borettslaget som kunne trengt litt justering. Det blir en stor vanndam utenfor 134-136 ved snøsmelting og regnskyll. Fartsdumpen foran 132 sperrer vannet fra å komme seg videre. Det blir til en solid skøytebane/vanndam avhengig av årstid.

Jeg ser at vaktmesteren strør, men i løpet av dagen så synker grusen ned i isen. Så la oss prøve å tilrettelegge slik at alle kan benytte gangveiene også vinterstid.

Styrets innstilling:

Styret er positivt til forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret skal fremskaffe en vurdering av mulige tiltak for å bedre fremkommeligheten for eldre/folk med ulike bevegelseshemninger i borettslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.5. Fullmakt til å engasjere andelseiere i rehabiliteringsprosjektet.

Forslagsstiller: Styret

Styret har allerede rett til å engasjere eksterne konsulenter/selskap for å tilrettelegge for og gjennomføre rehabiliteringsprosessen. Men det kan også hende at styret finner det formålstjenlig å engasjere en eller flere andelseiere, i eller utenfor styret i borettslaget, til å bistå i å utarbeide og gjennomføre prosjektet. Det kan for eksempel innebære å være borettslagets kontaktperson/prosjektleder opp mot entreprenører etc. i senere steg. Det antas at dette arbeidet vil kreve en stor del av styrets innsats også i kommende periode. Da kan det vise seg nødvendig å betale ut over styrehonoraret til et styremedlem og/eller godtgjørelse til en eller flere andelseiere utenfor styret for å gjøre nødvendig innsats i dette prosjektet.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å engasjere en eller flere andelseiere på egnet vis for å lede eller bistå i rehabiliteringsprosjektet på vegne av borettslaget. Dette kan være person(er) i styret og/eller utenfor styret.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

6.6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon/post med borettslaget

Forslagsstiller: Styret

Borettslagsloven gir andelseierne mulighet til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Slik reservasjon registreres i borettslaget eierregister. Styret håndterer i dag en tilleggsliste over andelseiere som har bedt om å motta dokumenter på papir, med bakgrunn i et tidligere generalforsamlingsvedtak. Styret ønsker å ha all informasjon om slike forhold i eierregisteret for enkel administrasjon. Derfor ønsker vi at tilleggslisten avvikles, og at andelseiere som ønsker informasjon på papir benytter seg av lovens mulighet til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Slik reservasjon kan gjøres ved å gi beskjed på en av følgende måter: 1) ved å registrere dette under «Min Profil» på Vibbo, 2) ved e-post til styrets e-postadresse: styret@orebakken.no eller 3) ved brev til: Orebakken borettslag, c/o Obos Postboks 6668, St Olavs plass, 0129 Oslo.

Rent generelt vil vi minne om at hele samfunnet går mot digitale løsninger og alle som har denne muligheten anbefales å benytte den. Det letter kommunikasjonen veldig, det er billig og ikke minst; vi kan nå hverandre hvor som helst og uten å vente på postgang.

Forslag til vedtak:

Andelseiere som krever å få kommunikasjonen med styret på papir, må aktivt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Reservasjonen må registreres i borettslagets eierregister.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.7. Endret tekst om ventilasjon i husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Styret har under befaringer av leiligheter sett tilfeller av manglende avtrekk med kullfilter over koketopp/komfyr. Det betyr at matfett trekkes rett inn i ventilasjonskanalen til borettslaget, noe som ikke er ønskelig. Styret ønsker derfor å presisere husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Følgende endring (se tekst i *kursiv*) gjøres i avsnitt i "§ 2 Bruk av leilighet":

"*Det skal være et kullfilter eller lignende montert over/tilknyttet koketopp på kjøkken. Det er* ikke tillatt å montere avtrekksvifte *på kjøkken eller bad* koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker *for eksempel* risikoen for matos til naboen. Dersom *slik* avtrekksvifte *er montert, plikter andelseier å fjerne* denne og beboeren/andelseier må dekke borettslagets kostnader til innregulering/rebalansering av ventilasjonsanlegget med inntil kr. 25 000 (beløpet kan indeksjusteres årlig fra 2017).Det er ikke tillatt å blokkere ventilasjonskanaler.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

7 VALG

7A
Som styreleder for 1 år ble Alf-Erik Vollen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år ble Trine Ertzeid foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år ble Øyvind Børstad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

7B

Som varamedlem for 1 år ble Olav Erikstad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år ble Arve Hansen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

7C

Som valgkomite for 1 år ble Eirin S. Bergersen, Jens F. Skogstrøm, Martin J. T. McCarethy foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

7D

Som aktivitetskomite for 1 år ble Marianne Enström og Varvara Yaschenko foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

7E

Som delegat til OBOS-generalforsamling ble Øystein Jetne foreslått og som varadelegat til OBOS-generalforsamling ble Trine Ertzeid foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

Møtet ble hevet kl.: 20:55. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Alf-Erik Vollen

Fører av protokollen
Navn: Bjørnar Sollie

Protokollvitne 1
Navn: Alexander Lindbäck

Protokollvitne 2
Navn: Børge Sæter

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

Protokoll til årsmøte 2024 for Orebakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 950444932
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Voksen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:
Advokat Christina Moestue velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

✓ **Vedtatt.**

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

Forslag til vedtak:
Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, Bjørnar Sollie, velges som protokollfører. Andelseiere Gunnar O. Norby og Thilde Berger velges som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt. En andelseier påpeker at det heter generalforsamling og ikke årsmøte.**

5. Styrets årsberetning for 2023 – 2024

Styrets årsberetning for 2023 – 2024 ligger som første vedlegg til innkallingen (se side 14).

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar årsberetning for 2023 – 2024 til orientering

✓ **Vedtatt. En andelseier mener en sak i styrets arbeid bør endre ordlyd.**

6. Årsregnskap for 2023

Årsregnskap for 2023 ligger som andre vedlegg til innkallingen (se side 26).

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2023. Resultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

7. Sak om Touchcom (fra andelseier)

Fremmet av: Aslaug Laurantsen

Jeg vil gjerne at Touchcom skal diskuteres på generalforsamlingen.

Skal vi fortsette å ha systemet? Jeg synes ikke at systemet har fungert bra. Den automatiske døråpnerfunksjonen fungerer ofte ikke. Når det kommer besøk, må jeg derfor ofte fysisk gå ned for å åpne ytterdøra.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget til vedtak.

Styret har allerede fullmakt til å prøve ut alternative calling-/låssystem da dette går under vanlig drift og vedlikehold. Styret vil samtidig uttrykke forståelse for forslagsstillerens misnøye med Touchcom, for i flere blokker har det forholdsvis ofte forekommet teknisk trøbbel, og i flere tilfeller har det tatt for lang tid før feilmeldinger er blitt fulgt opp. Det kommende styret vil vurdere hvor høyt Touchcom-problematikken kan og bør prioriteres på vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

8. Fysisk sperring ved innkjøring til borettslaget (fra styret)

Generalforsamlingen gjorde i 2014 vedtak om å sette opp to bommer på veiene inn til borettslaget. Et forslag i 2017 om å fjerne bommene igjen, fikk ikke flertall. Et tidligere styre erstattet bommene med pullerter i 2019. . Løsningen med pullerter har derimot ikke fungert. Fra 2020 til 2023 ble det registrert over 30 pullertpåkjørsler, og de samlede reparasjonsutgiftene i perioden oversteg 1,6 millioner kroner. Pullertene har stått nede siden våren 2023, og siden da har bilkjørere ikke møtt fysiske hindringer inn til borettslaget.

Fysiske stengsler som bommer kan gjøre det mindre attraktivt å kjøre med bil inne på borettslagets område, og på den måten kan vi komme nærmere idealet om et bilfritt borettslag. Bommene kan også gjøre bilførere mer oppmerksomme på at de faktisk kjører i et boområde der farten skal være lav.

Hvis vi lar være å sette opp bommer, sparer vi bilførerne for heft og borettslaget for utgifter. Fysiske hindringer vil føre til lavere fart der bommene står, men det er ikke nødvendigvis sånn at bilister kjører sakte etter at en bom er passert.

Om en fysisk sperring ønskes, har vi fra et annet borettslag fått anbefalt elektriske bommer av typen «Came GT8» . Disse kan åpnes med brikker, fjernkontroll eller mobiltelefoner og er basert på samme elektriske installasjon som pullertene. Bomtypen hever og senker seg og er lite utsatt for skader. Styret har innhentet et pristilbud fra CAME og det koster 135.000,- kroner for installasjon av to slike bommer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret foreslår at vi tar pullertene permanent ut av drift, og at vi ikke installerer nye bommer eller annen fysisk sperring der pullertene har stått.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra andelseier Gunnar Otto Norby: Pullerten ved innkjørselen forblir stående ute av drift, uten å sperre innkjørselen. Styret vurderer kommende periode om det finnes bedre fartsreduserende tiltak.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 ble trukket. Overveldende flertall for forslag 2.**

9. Endring i husordensreglenes punkt 2 "Bruk av leilighet" (fra styret)

Styret foreslår å legge til en setning om vedvarende boring i betong. Dette gjelder for eksempel tilfeller med pigging av badegulv som har et veldig høyt støynivå over mange timer. Styret foreslår å angi en nærmere bestemmelse om dette for å sikre en best mulig balanse mellom ulike hensyn og behov mellom beboerne.

Forslaget innebærer tillegg av setning i **fet** skrift. Dagens husordensregler ligger som tredje vedlegg til innkallingen (se side 41).

"§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. **Vedvarende boring i betong er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.** Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. Dersom avtrekksvifte monteres må denne fjernes og beboeren/andelseier må dekke borettslagets kostnader til innregulering/rebalansering av ventilasjonsanlegget med inntil kr. 25 000 (beløpet kan indeksjusteres årlig fra 2017).

WC og avløp må ikke benyttes slik at rør tettes eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Oppussing av leilighet må planlegges og gjennomføres slik at det skjer til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeid skal gjennomføres over kortest mulig tid og kun innenfor de tidsrommene som er angitt i denne paragraf. Det skal senest en uke før oppstart henges opp nabovarsel i alle oppganger i blokken der leilighetsnummer, forventet omfang og varighet av støyende arbeid samt kontaktinformasjon til eier/prosjektleder klart fremgår."

Forslag til vedtak:
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

Transaksjon 09222115557519395724 Signert CM, BS2, GN, TB

10. Endring i husordensreglenes punkt 8 "Søppel" - del 1 (fra styret)

Styret foreslår å endre punkt om hvor lenge søppelsekker og containere som blir utplassert i forbindelse med oppussing kan stå utplassert. En periode med større oppussing kan fort vare mer enn to uker, og dermed kan andelseier ha et legitimt behov for avfallshåndtering i en lengre periode. Styret oppfatter at formålet som bør søkes dekket her er at fulle søppelsekker og containere ikke blir stående lenger enn nødvendig på uteområdene, og ønsker derfor å endre husordensreglene for å reflektere nettopp dette.

Forslaget innebærer endringer i tekst markert med **fet** skrift. Dagens husordensregler ligger som tredje vedlegg til innkallingen (se side 41).

"§ 8 Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon. Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. **Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainere eller søppelsekker på fellesområdene uten at dette er avtalt med vaktmester/daglig leder i forkant. Fulle søppelcontainere og søppelsekker må fjernes innen to uker. Containere og sekker skal merkes godt med leilighetsnummer og kontaktinformasjon til andelseier og prosjektleder. Dersom fulle containere eller sekker ikke fjernes innen to uker, vil disse fjernes på andelseiers regning.**"

Forslag til vedtak:
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

11. Endring i husordensreglenes punkt 8 "Søppel" - del 2 (fra styret)

Styret foreslår å endre punkt i husordensreglene til å gjelde alt av batterier og produkter som inneholder batterier generelt. Batterier er farlig avfall og skal derfor ikke kastes i restavfallet, men leveres til gjenvinning. Det er både på grunn av brannfare og miljøhensyn. Styret minner om at mange matbutikker nå har leveringspunkter for blant annet batterier og lyspærer.

Forslaget innebærer endringer i tekst markert med **fet** skrift. Dagens husordensregler ligger som tredje vedlegg til innkallingen (se side 41).

"§ 8 Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, **batterier eller produkter som inneholder batterier**, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon. Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainer/-sekker på fellesområdene over natten uten at dette er avtalt med vaktmester/daglig leder

i forkant. Søppelcontainer/sekker kan tillates for en periode på maksimalt to uker. Disse skal merkes godt med leilighetsnummer, kontaktinformasjon til eier/prosjektleder og tidsrom for avtalt utplassering. Dersom container/sekker ikke fjernes til avtalt tid, påløper dagbøter med kr. 500,- som faktureres andelseier."

Forslag til vedtak:
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

12. Endring i husordensreglenes punkt 4 "Fellesrom og oppganger" og punkt 8 "Søppel" (fra styret)

Styret foreslår å endre to referanser til "daglig leder" og "daglig leder/vaktmester" i husordensreglene. Styret tar ved det ikke stilling for eksempel til om man skal ha en daglig leder i borettslaget, men ønsker å gjøre husordensreglene mer generelle enn i dag. Det kan for eksempel være at styret ønsker å be vaktmester om å legge ut et forvarsel om å fjerne gjenstander eller i enkelte tilfeller legge det ut selv. Vi ønsker at det skal være tydelig at styret har hjemmel til det.

Forslaget innebærer endringer i tekst markert med **fet** skrift. Dagens husordensregler ligger som tredje vedlegg til innkallingen (se side 41).

"§ 4 Fellesrom og oppganger

Sportsutstyr, klær, fottøy eller andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av mopeder, motorsykler eller andre bensinmotorer er ikke tillatt på grunn av brannfaren.

Styret eller andre med fullmakt fra styret kan med forvarsel ved oppslag fjerne gjenstander som er hensatt i kjellerrom, oppganger og fellesarealer

Utgangsdører, dører til kjellere og parkeringshus skal holdes låst. Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det. Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom og parkeringshus."

"§ 8 Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon. Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainer/-sekker på fellesområdene over natten uten at dette er avtalt med **styret eller andre med fullmakt fra styret** i forkant. Søppelcontainer/sekker kan tillates for en periode på maksimalt to uker. Disse skal merkes godt med leilighetsnummer, kontaktinformasjon til eier/prosjektleder og tidsrom for avtalt utplassering. Dersom container/sekker ikke fjernes til avtalt tid, påløper dagbøter med kr. 500,- som faktureres andelseier."

Forslag til vedtak:
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

13. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret har i borettslaget ligget uendret på 400 000 kroner siden 2017. I år har styret foreslått et klart høyere nivå på styrehonoraret.

Det virker rimelig at styrehonoraret utvikler seg i takt med prisstigningen: 400 000 kroner i april 2017 tilsvarer 508 000 kroner i april 2024, ifølge Statistisk sentralbyrås priskalkulator. Videre viser tall fra OBOS at borettslag av Orebakkens størrelse generelt ligger på et nivå for styrehonorar på 500 000 kroner.

Styreperioden har vært ekstraordinært krevende med mange timer nedlagt av styret for å skape orden i driften av borettslaget. I styreperioden 2023–2024 har styret i praksis selv utført funksjonen som daglig leder i borettslaget, en funksjon som før har vært tilgodesett med lønn i full stilling.

Til sammen tilsier disse forholdene at forslaget til godtgjørelse ikke er urimelig høyt, snarere tvert imot.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 650 000 kr.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslag 1.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra andelseier Torbjørn Sundal: Styrets honorar settes til kroner 508 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Godtgjørelse til valgkomitéen

Forslag til vedtak:
Valgkomitéen tildeles kr 6000 per medlem.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

15. Godtgjørelse til aktivitetsutvalget

Forslag til vedtak:
Aktivitetsutvalget tildeles kr 6000 per medlem.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

16. Valg av styret

Valgkomiteens innstilling ligger som fjerde vedlegg til innkallingen (se side 45).

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Alf-Erik Vollen

Transaksjon 09222115557519395724 Signert CM, BS2, GN, TB

Ved valg av Alf-Erik Vollen er det en betingelse at han skal ha en godtgjørelse på 450 000 kroner som styreleder for det kommende året. Godtgjørelsen skal utbetales med et fast beløp hver måned. Han er valgt enstemmig med denne betingelsen.

Følgende stilte til valg:
Alf-Erik Vollen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thilde Berger
Øystein Jetne

Følgende stilte til valg:
Thilde Berger
Øystein Jetne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Dons Finsrud
Arve Hansen

Følgende stilte til valg:
Henrik Dons Finsrud
Arve Hansen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Seem

Følgende stilte til valg:
Cecilie Seem

17. Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling ligger som fjerde vedlegg til innkallingen (se side 45).

Forslag til vedtak:
Gunnar O. Norby, Eirin Bergersen, Martin McCarthy og Jens Fredrik Skogstrøm velges.

✓ **Vedtatt.**

18. Valg av aktivitetsutvalg

Valgkomiteens innstilling ligger som fjerde vedlegg til innkallingen (se side 45).

Forslag til vedtak:
Varvara Yashchenko og Marianne Enstrøm velges.

✓ **Vedtatt.**

19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Valgkomiteens innstilling ligger som fjerde vedlegg til innkallingen (se side 45).

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Jetne

Følgende stilte til valg:

Øystein Jetne

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Seem

Følgende stilte til valg:

Cecilie Seem

Vedtekter Orebakken Borettslag
orgnr 950444932.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.juni 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Orebakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av markiser er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Private radio- og TV-antenner, varmepumpe, jacuzzi/boblebad mv. - er ikke tillatt.

(3) En andelseier kan ikke benytte eiendommen til bruk av trampoline, hoppeslott mv.

4-4 Salg av forgang
(1) Andeler i underetasje som har tilstøtende forgang kan ved henvendelse til styret få kjøpe andel av fellesareal på 2,88 kvm. Salget gjennomføres ved inngåelse av den til enhver tid gjeldende kontrakt med styret. Salgspris for innlemmelse av forgang i underetasjeleilighet fastsettes til kr 40000 med årlig regulering basert på prisutvikling for borettslagsleiligheter i bydel Vestre Aker.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendige installasjoner som hører til leiligheten og er montert av andelseier eller tidligere eier, så som markiser, balkonginnglassing, flaggholdere, blomsterkasser osv.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer som velges i prioritert rekkefølge.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ved forfall blant de ordinære styremedlemmer skal den som er valgt som vara nr. 1 innkalles først, og gjør da tjeneste som styremedlem. Det styremedlemmet som har forfall, kan også selv innkalle varamedlemmet.

(5) Varamedlemmene har samme innsynsrett i styrets dokumenter og regnskap som styremedlemmene. Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å delta i styremøtene

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomité med inntil 3 medlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler i Orebakken Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 5. juni 2024

Innhold

1. Innledning
2. Bruk av leilighet
3. Bruk av balkong/forhage
4. Fellesrom og oppganger
5. Fellesområder
6. Kjøring og parkering
7. Parkeringshuset
8. Søppel
9. Dyrehold
10. Endring av husordensreglene

§ 1 Innledning

Orebakken Borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene, husleiekontrakten og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager. Anonyme klager til styret ikke vil bli behandlet, samt at uenigheter mellom beboere forslås først løst i minnelighet mellom partene

§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Vedvarende boring i betong er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. Dersom avtrekksvifte monteres må denne fjernes og beboeren/andelseier må dekke borettslagets kostnader til innregulering/rebalansering av ventilasjonsanlegget med inntil kr. 25 000 (beløpet kan indeksjusteres årlig fra 2017).

WC og avløp må ikke benyttes slik at rør tettes eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Oppussing av leilighet må planlegges og gjennomføres slik at det skjer til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeid skal gjennomføres over kortest mulig tid og kun innenfor de tidsrommene som er angitt i denne paragraf. Det skal senest en uke før oppstart henges opp nabovarsel i alle oppganger i blokken der leilighetsnummer, forventet omfang og varighet av støyende arbeid samt kontaktinformasjon til eier/prosjektleder klart fremgår.

§ 3 Bruk av balkong/forhage

Borettslagets fasader/eksteriør skal fremstå helhetlig og ryddig. Forhager og balkonger skal holdes i en slik orden at det ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet. Fasader skal holdes i borettslagets farger. Skilleveggene i glass mellom balkongene må ikke blokkeres, da disse fungerer som rømningsvei ved brann.

I forhagene skal alle gjerder og levegger i borettslaget bygges i henhold til gjeldende norm, dvs. ha samme høyde og profil, samt beises i borettslagets brunfarge. Åpningene i skillevegger mellom forhager og på blokkenes endevegger kan kun tettes igjen med gjennomsiktig eller frostet glass. Hekker og annen beplantning klippes jevnlig og skal ikke overstige 2 meter i høyde. Trær må ikke bli høyere enn opp til gulvet på balkongen i etasjen over forhagen. Styrets tillatelse må innhentes før eventuell planting av trær i forhage.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy over balkongkanten. Bankestativ på borettslagets område kan benyttes frem til kl. 20:00 alle hverdager. Balkongen/forhagen kan ikke brukes til oppbevaring høyere enn balkongkanten/gjerdet, og avfall skal ikke oppbevares på balkong/i forhage. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Det er ikke tillatt med trampoline, jacuzzi, private antenner, varmepunper, etc. i forhager og på balkonger.

Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan).

§ 4 Fellesrom og oppganger

Sportsutstyr, klær, fottøy eller andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av mopeder, motorsykler eller andre bensinmotorer er ikke tillatt på grunn av brannfaren.

Styret eller andre med fullmakt fra styret kan med forvarsel ved oppslag fjerne gjenstander som er hensatt i kjellerrom, oppganger og fellesarealer

Utgangsdører, dører til kjellere og parkeringshus skal holdes låst. Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det. Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom og parkeringshus.

§ 5 Fellesområder

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget, privat område, f. eks ved å sette opp gjerde, levegg eller andre stengsler, plattinger, utemøblement eller annet som indikerer at dette er et område til privat bruk. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

§ 6 Kjøring og parkering
Orebakken Borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner o.l. Ved nødvendig transportbehov er det tillatt å kjøre til sin bopel. Kjøretøyet skal fjernes fra boområdet innen 30 minutter. Motorkjøretøyer skal ikke stå på tomgang. Styret kan etter søknad med legeerklæring gi dispensasjon fra disse bestemmelsene. Gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde. Ved inn- og utflytting, parkering for håndverkere og lignende skal en godt synlig lapp i frontruten opplyse om navn på andelseier samt hvorfor kjøretøyet står inne på boområdet.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøy full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart.

De unummererte parkeringsplassene er for gjester. Gjesteparkeringen kan likevel benyttes av beboerne fra kl. 22:00 til kl. 18:00 alle dager.

De nummererte parkeringsplassene kan leies av beboere. Søknad rettes til styret. Regler for tildeling av parkeringsplass og årlig leiebeløp fastsettes av styret.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, etter godkjenning av styret, plasseres på gjesteparkeringen eller på de nummererte utleieplassene i en kortere periode.

Kjøretøy med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

§ 7 Parkeringshuset
Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk i tilknytning til parkeringsplassen dersom disse plasseres slik at de ikke er til hinder for parkering eller alminnelig ferdsel. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i parkeringshuset.

Lading av el- og hybridbil kan kun gjøres med godkjent installert ladeboks fra borettslagets tjenesteleverandør. Brudd på denne paragrafen kan medføre pålegg om installasjon av ladeboks på aktuell parkeringsplass for beboers kostnad og følgende gjeldende pris for installasjon.

§ 8 Søppel
Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, batterier eller produkter som inneholder batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon.

Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

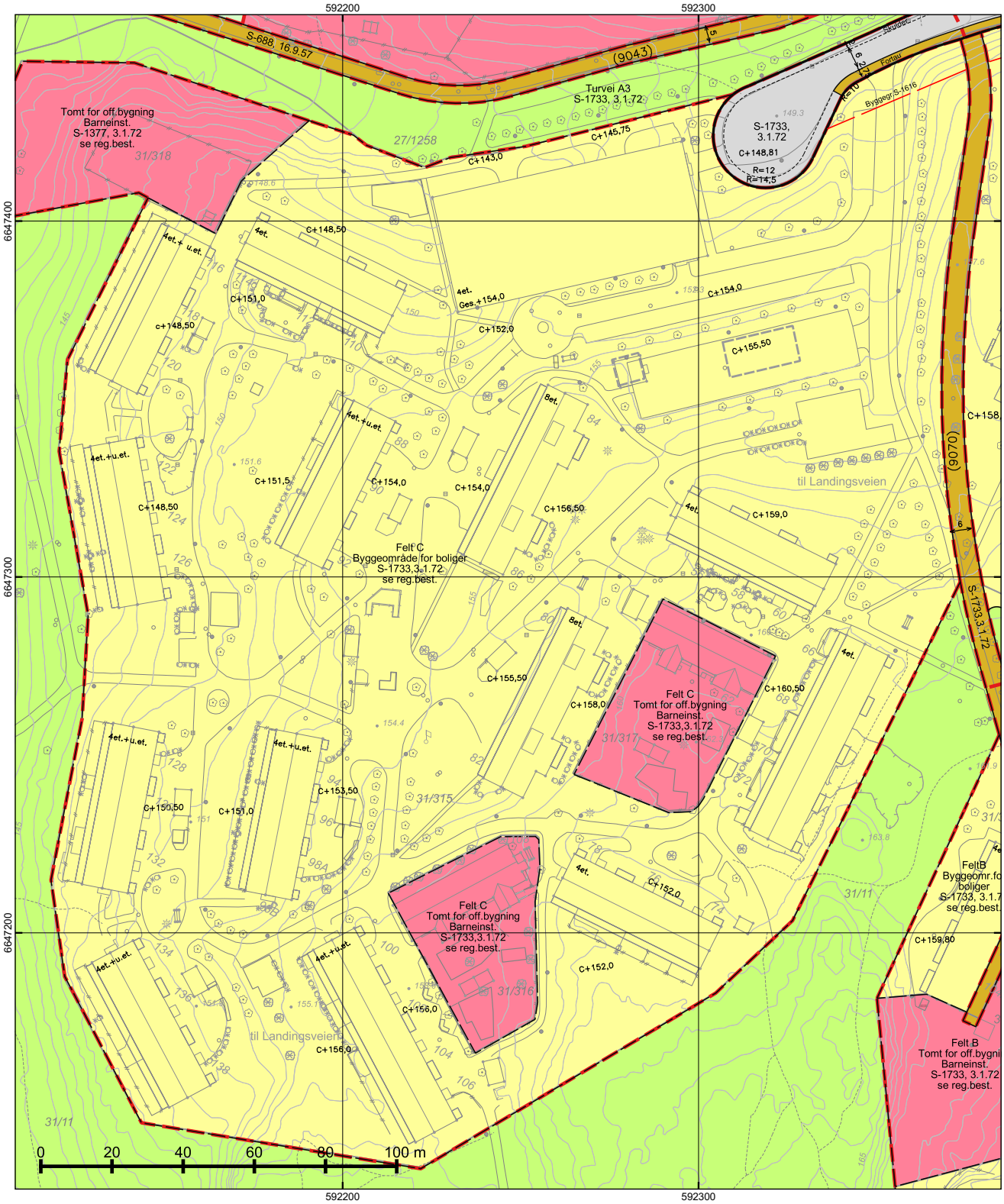
Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainere eller søppelsekker på fellesområdene uten at dette er avtalt med styret eller andre med fullmakt fra styret i forkant. Fulle søppelcontainere og søppelsekker må fjernes innen to uker. Containere og sekker skal merkes godt med leilighetsnummer og kontaktinformasjon til andelseier og prosjektleder. Dersom fulle containere eller sekker ikke fjernes innen to uker, vil disse fjernes på andelseiers regning.

§ 9 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.
c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall. Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
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.

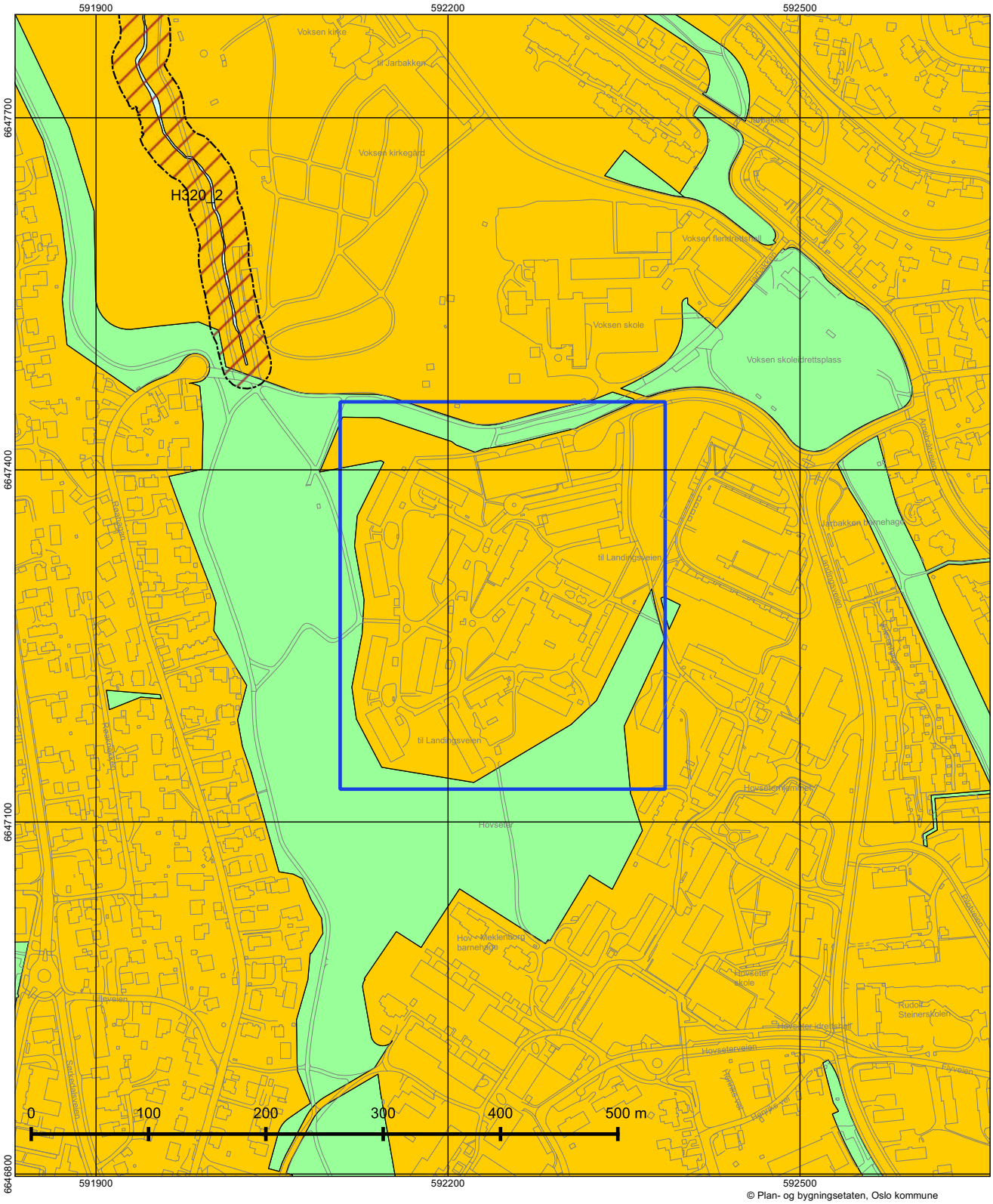
PlottID/Best.nr: 153473/ 86527213
Deres ref.:
Adresse: Landingsveien 80
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/315

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: 20.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153473/86527213
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
LANDINGSVEIEN 80

Dato: 20.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527213
9006800

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 315

Vi viser til bestilling av 20260220 for LANDINGSVEIEN 80.

GNR. 31 BNR. 315

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1974.

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

57614 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

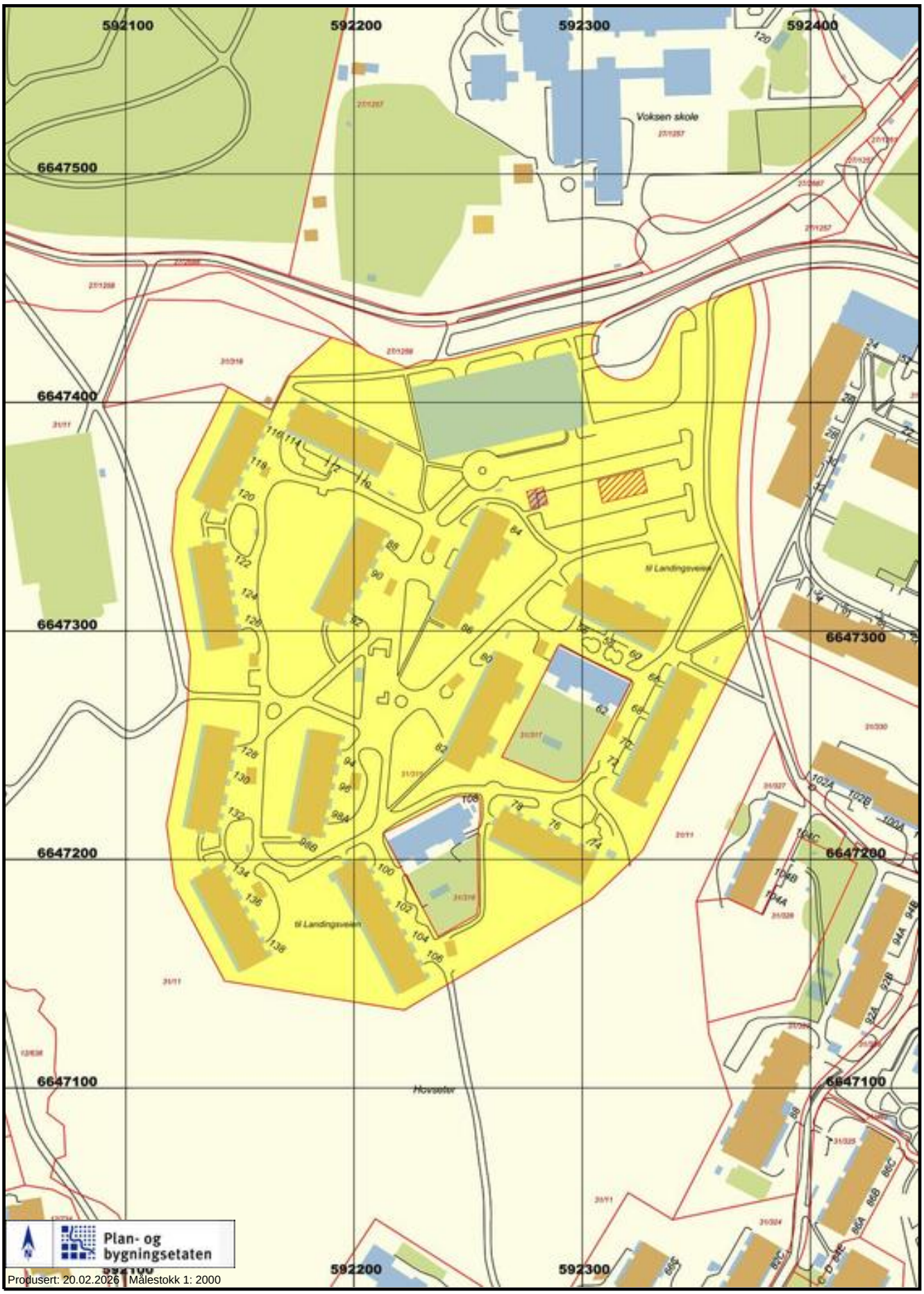
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592100
592200
592300
592400
6647500
6647400
6647300
6647200
6647100
Voksen skole
til Landingsveien
Hovseter
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.02.2026 | Målestokk 1: 2000

Oslo

S-1733

Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl.,Hov- seterområdet endret reg.pl. for trafikkomr. i sydøst (del av Land ingsvn,Flyvn,Henriks vei og 3013 og 3043,samt felles avkj.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201235
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 24
Knytning(er) mot andre planer: V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 31, BNR. 11 M. FL., OG GNR. 12, BNR. 637 M. FL., HOVSETER - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

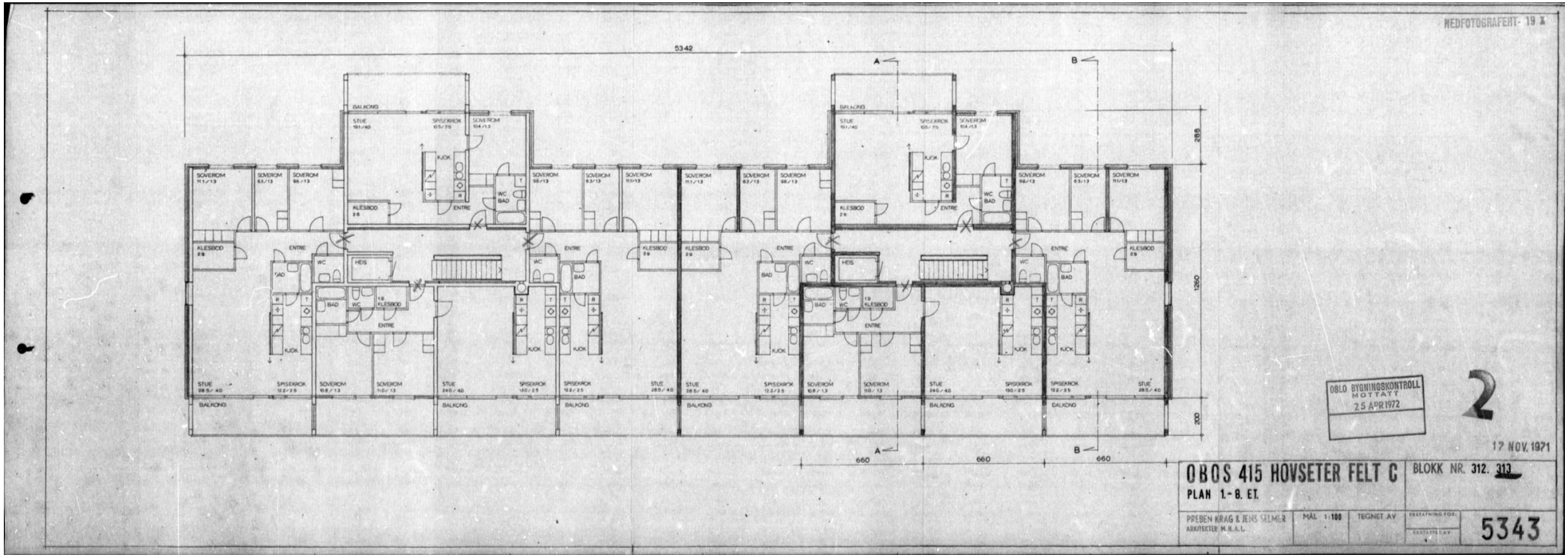
§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefaret langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekkeleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i 1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m2.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.


NEDFOTOGRAFERT- 19
5342
A
B
BALKONG
STUE
SPISEKRÅK
SOVEROM
KJØK
WC
BAD
ENTRE
KLESBOD
HEIS
660
660
660
288
1260
200
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 APR 1972
2
17 NOV. 1971
OBOS 415 HOVSETER FELT C
PLAN 1-8. ET.
BLOKK NR. 312. 313
PREBEN KRAG & JENS SELMER
ARKITEKTER M.N.A.L.
MÅL 1:100
TEGNET AV
5343

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebegate 19[XII] · 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelsen

Arbeidssted (Adr. nr.) (Gnr./Bnr.)	31/315 Landingsvn. 80,82 Blokk 312	Journalnr	85/3407
Arbeidets og bygningens art	Fasadeendring	Innlevert	5.7.85
Byggherre	Orebakken Brl., v/Tore Wilhelmsen, Landingsvn. 106, 0767 Oslo 7		
Anmelder	Ark.kontoret Thams og Geare, Drammensvn. 6, 0255 Oslo 2		

OG/BH

Oslo, den 3. september 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi vil ikke motsette oss forslaget.

Vi vil imidlertid anbefale vurdert om ikke en lysere farge enn sort ville være å foretrekke.

Dersom annen farge ønskes må vi få tilsendt forslag.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Gara

Konferanser med teknisk personale: Mandag – Onsdag – Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB 1 11.88 T.E.

Arbeidets art
Fasadeendring

Arbeidssted
Landingsveien 80-82

Matr.nr.
Gnr.31, bnr.315 bl.312

Jnr.
85/3407

Byggherre

Orebakken Brl.
v/Tore Wilhelmsen
Landingsvn.106
0767 OSLO 7

Ansvarshavende

Tømmerm.Asbjørn Nyborg
Grønlandsleiret 19

0190 OSLO 1

KS/bs

Dato 14.oktober 1988.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] ~~41 72 00~~

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 31/11,blokk 312,Landingsvn.-felt C, Høvseter.	Journalnr.: 71/3642	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art: Høyhus.	Innlevert: 15/12-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig-og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo 2.		

Dato 27. juli 1972. OG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Vi viser til byplankontorets påtegning av 30/5-72 på situasjonskartet.

Byplankontorets, helserådets og brannvesenets betingelser datert henholdsvis 30/5- 13/4- og 21/4-72 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Det må være dör mellom entré og stue. Dels p.g.a. at det er nödvendig med forrom for W.C., dels for å få tilstrekkelig lyd-isolasjon mellom oppholdsrom og trapp.

Det må redegjöres for lyd-isolasjon mellom soverom og söppelrom.

Isopor tillates bare innstöpt eller innpusset.

Isolasjonslaget i kjellergulvet bör ikke plasseres mellom 2 diffusjonstette lag.

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter må tilfredsstille kravene til lyd-isolasjon, også for trinnlyd.

Bredden på inntrinn i trapp er for smal i forhold til höyden på opptrinnet.

Trepanel i fasader tillates bare inntil 20% av fasadens areal.

Panel må ha tennvernende underkledning, minst klasse 10.A. Utlektet panel må seksjoneres mellom kledning og etasjeskiller.

Drenering må utföres forskriftsmessig. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.

Full elektrisk oppvarming godkjennes på Bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67, som vedlegges.

Bruksrett til forskriftsmessig tilfluktsrom i garasjehus, må tinglyses. Bruksretten må ikke kunne avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke. Tilfluktsrommet må komme til utförelse samtidig med boligblokken.

Biloppstillingsplasser og garasjer vil bli behandlet i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten. Slik plan må innsendes hertil for godkjenning.

Balkonger mellom fire og syv etasjer over bakken må ha minst 100 cm höyt rekkverk, og balkonger mer enn syv etasjer over bakken må ha minst 110 cm. höyt rekkverk.

./.

5000. 1-59. K. A. –

31/11, blokk 312,Landingsvn.- felt C, Hovseter. Jnr. 71/3642

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, III, V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— Baksiden.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra vegvesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [x] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Plan for ubebygget areal være innsendt og godkjent.
- [x] I. Sivilforsvarets godkjennelse vedr. avstand til tilfluktsrom foreligge.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Stein Flaata
bygningssjef

Odd Garm

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, se'y om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 A/C * 11 50 40

HG/JG

KOPI

Oslo, den 26.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 31. bnr. 315. Landingsveien 80-82. Höyhus 312.

Journalnr.
71/3642

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
22.3.76.

Bygningens art
Höyhus.

Byggherre
Oreggakker Borettslag. v/Oslo Bolig og Sparelag. Hammersborg torg 1.Oslo 1.

Byggemester
Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer. Sommerrogt. 17. Oslo 2.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Steinar Helgerud. Ole Deviks vei 14. Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Fung.
Hans Greftegreff

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Firesafe As
Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.09.2024
Kristian Fiskvik	202455287 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	LANDINGSVEIEN 80	Eiendom:	31/315/0/0
Tiltakshaver:	Orebakken Borettslag	Søker:	Firesafe As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Landingsveien 80

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk i leilighet H0504 mottatt 13.08.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med tiltaket.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

199101393 3

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

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

☒ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto**
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 88-60

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

199101393 3

Arbeidssted	031/0315 Landingsveien 80-82	Journalnr 91/2274-V
Arbeidets og bygningens art	Innglassing av balkonger Boligblokk	Innlevert 03.07.91
Byggherre	Orebakken Borettslag Landingsveien 78, 0767 OSLO 7	
Anmelder	Noractor Aluminium A/S 1920 SØRUMSAND	

CP/CP

Oslo, den 16. august 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Innglassing av balkonger godkjennes som markert på tegning.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

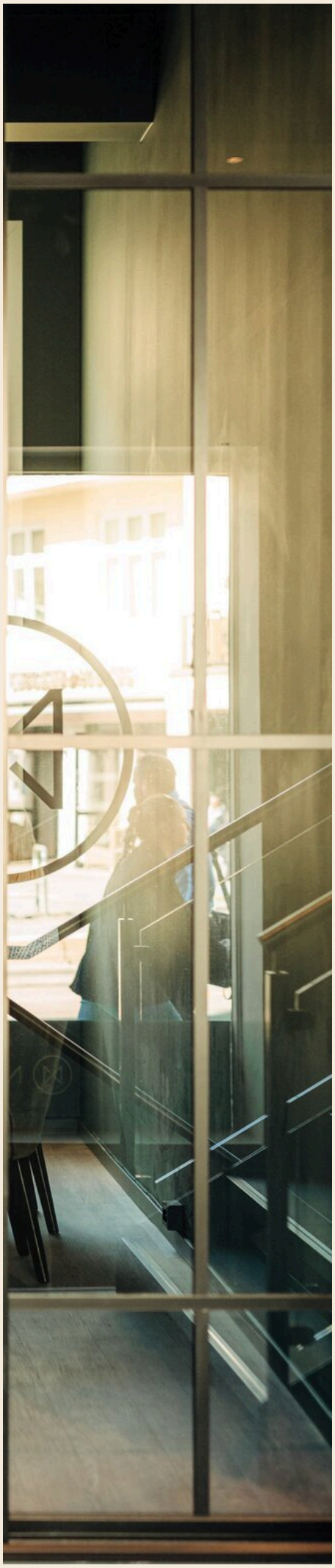
Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Cao Phu
Arkitektass.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: 22-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landingsveien 80 0767 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 315 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)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: