

Landingsveien 88



Velkommen til

Landingsveien 88



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Tilbaketrukket på Røa ved Voksen skole

Gjennomgående, lys & moderne 4-roms|God intern beliggenhet|2 solrike balkonger|Garasjeplass m/El|Barnevennlig|Ingen dok.

Prisantydning	7 490 000,-
Fellesgjeld	53 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	7 552 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 243,-
BRA-i	84 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1974

Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no

Megler 2	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no


PALM LEAF





Kort fortalt

Velkommen til Landingsveien 88 - en moderne og smakfull 4-roms leilighet m/ettertraktet beliggenhet & nydelig utsyn mot grønne omgivelser. Leiligheten har en av de beste beliggenhetene i bygget - tilbaketrukket m/svært gode solforhold. Gjennomgående & luftig planløsning m/store rom & flere soner gir leiligheten et lyst preg & en behagelig atmosfære. Her bor du rolig & tilbaketrukket til, samtidig som du har "alt" du trenger i umiddelbar nærhet - marka, skoler, bhg, servicetilbud & kollektiv T. En perfekt kombinasjon av byliv & natur!

Kort fortalt:

- Gjennomgående m/store vindusflater & godt naturlig lys.
- 2 romslige balkonger m/gode solforhold
- Utsyn mot grøntarealer på begge sider
- 3 soverom
- Gulvvarme*
- Kjøkken/bad - 2021/22
- Garasjeplass m/lader
- Barnevennlig
- Ingen dok.avg

Arealer og innhold

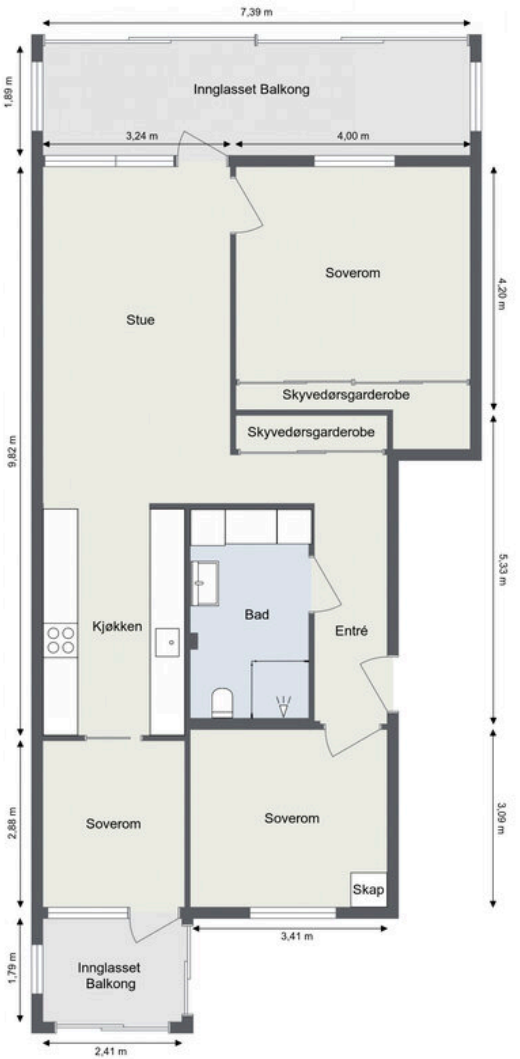
BRA-i:	84 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	18 kvm
Totalt BRA:	107 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom.
BRA-b: 18 kvm. To innglassede balkonger.
Total BRA: 102 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

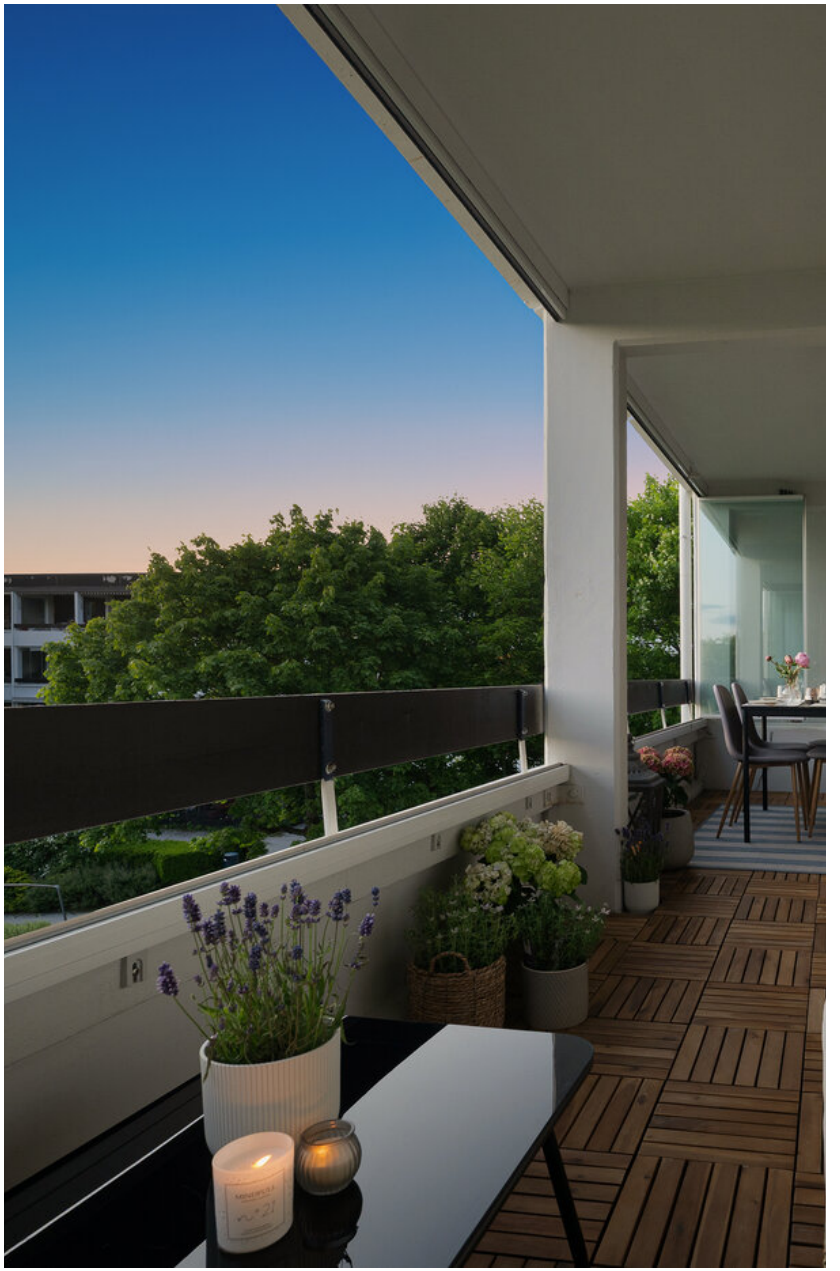
Tyder


7,39 m
Innglasset Balkong
1,89 m
3,24 m
4,00 m
Soverom
Stue
4,20 m
Skyvedørsgarderobe
Skyvedørsgarderobe
9,82 m
Kjøkken
Bad
Entré
5,33 m
Soverom
Soverom
2,88 m
Skap
3,09 m
3,41 m
Innglasset Balkong
1,79 m
2,41 m


SALÓN des FLEURS



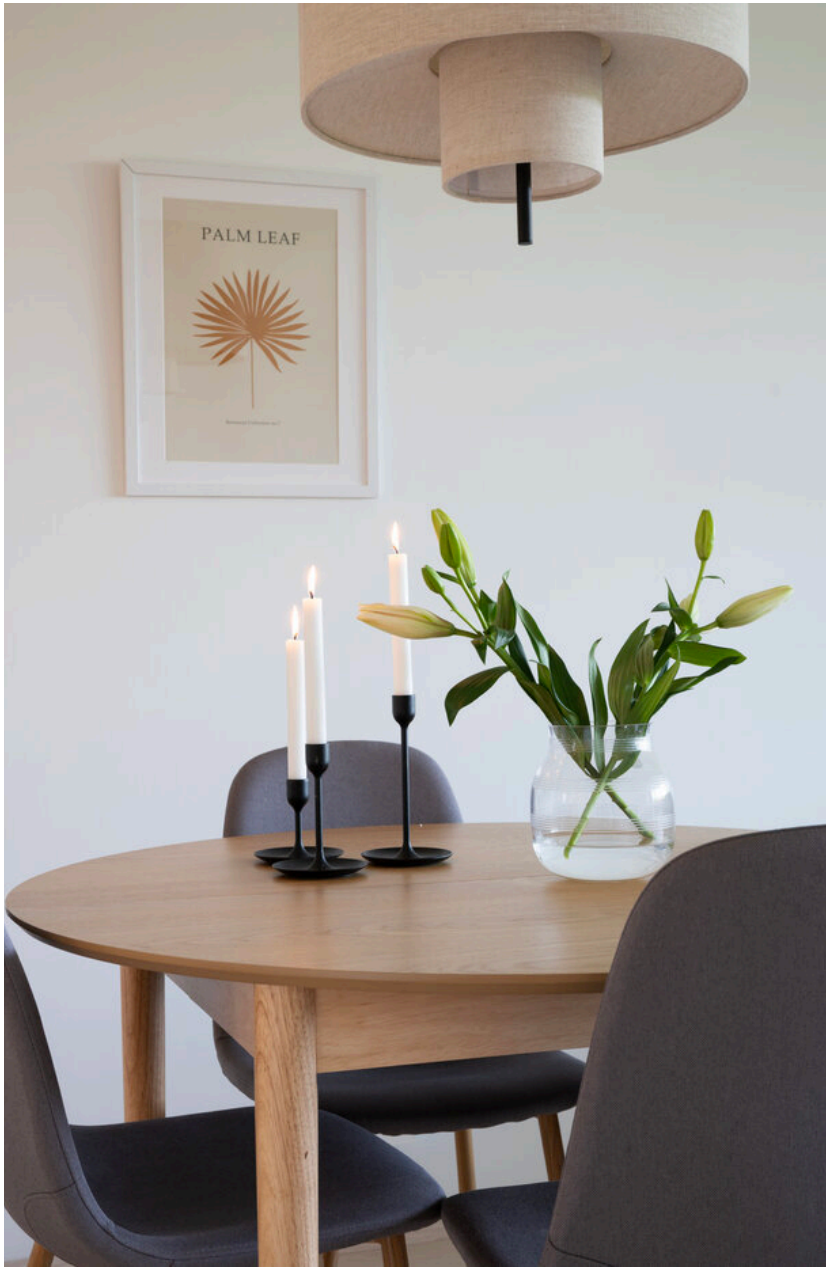





PALM LEAF



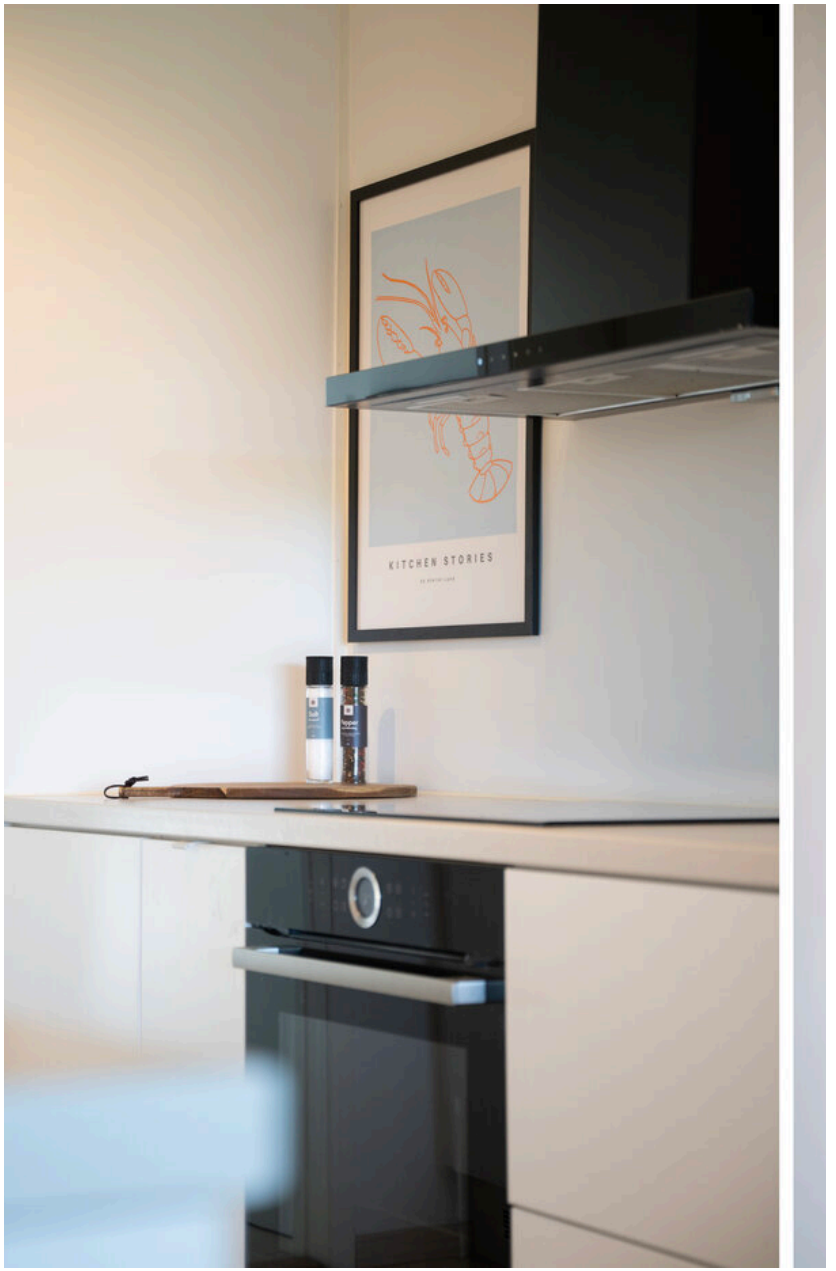



PALM LEAF








KITCHEN STORIES






PALM LEAF





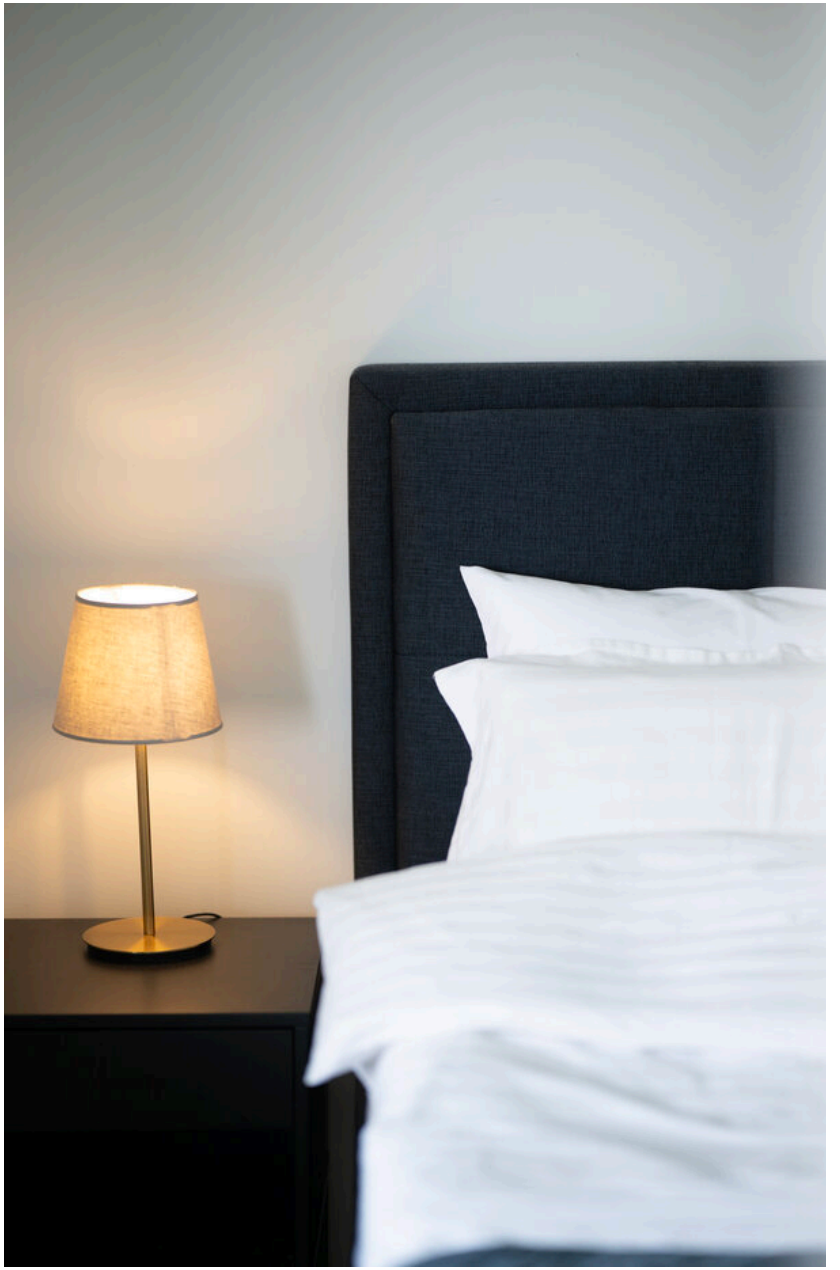








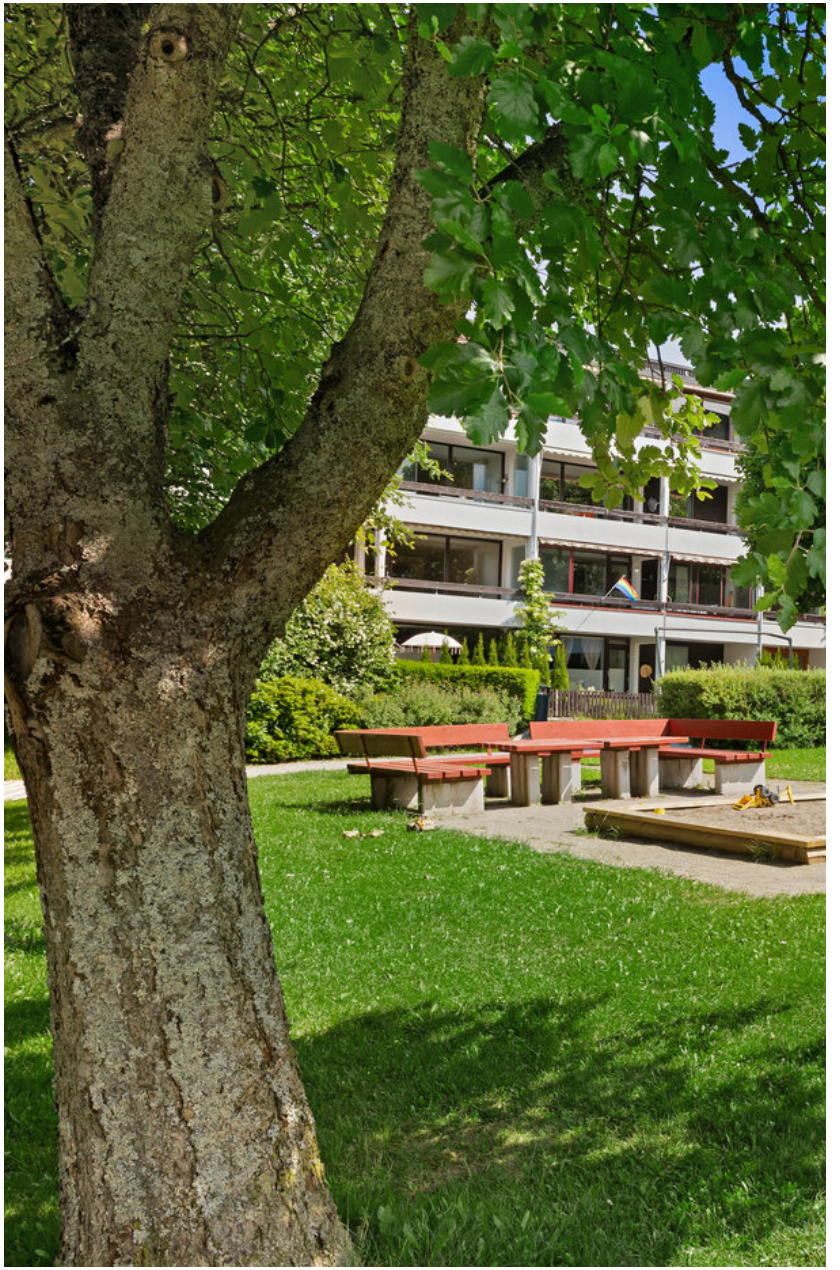
















Informasjon

Nabolaget













Informasjon

Landingsveien 88

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0174/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Landingsveien 88, 0767 OSLO
Gnr 31, bnr 315 i Oslo kommune
Andelsnr 210 i Orebakken Borettslag, org.nr. 950444932

Selger
Hanne Christine Aaker Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
53 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 543 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 552 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 561 862,- (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
1974

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 18 kvm
Totalt BRA: 107 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom.
BRA-b: 18 kvm. To innglassede balkonger.
Total BRA: 102 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

2.etasje, 84 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom.
Leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller på ca. 4,6 kvm.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i byggets 2 etasje med enkel adkomst - en av de beste beliggenhetene i borettslaget!

Entré
Innbydende entré med god plass til oppbevaring i praktisk skyvedørsgarderobe. Gulv med varmefolie for en behagelig oppvarming.

Stue
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Fra stuen er det null innsyn og utsyn over frodige grøntområder.

Innglasset balkong (ved stuen)
Romslig og solrik balkong på hele ca. 14 m^2 med skyvbare glassdører. Frodig og idyllisk utsikt og en mulighet for skjermet uteplass året rundt. Her er det god plass til utemøblement og spisebord.

Kjøkken
Moderne kjøkken fra 2021/2022 med glatte fronter og integrerte hvitevarer som blant annet induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kjøl/frys. Praktisk kompositttvask, laminat benkeplate og godt med oppbevaringsplass. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er installert.

Bad
Pent flislagt bad oppusset i 2021/2022 med moderne innredning. Badet har varmekabler i gulv, vegghengt toalett, helstøpt servant, dusj med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Det er montert skyvedørsgarderobe med speil- og frostede glassfronter som gir god oppbevaringsplass.

Soverom 2
Soverom 2 er også av god størrelse med garderobeskap og plass til seng og skrivepult.

Soverom 3
Praktisk rom med plass til seng og oppbevaringsmøbler. Rommet har skyvedør med frostet glass mot kjøkkenet.

Innglasset balkong (ved soverom)
Balkong på ca. 4 m² med utgang fra soverom 3. Skjermet og lun plass som egner seg godt til avslapning.

Ekstern bod
Leiligheten disponerer en praktisk bod i kjeller på ca. 4,6 m².

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,33 m målt i entré. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue.
Dører: Skyvedør med frostede glass mellom kjøkken/soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Epoq kjøkkeninnredning fra 2021/2022.

Våtrom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2021/2022 av tidligere eier. Dokumentasjon er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Slukrenne i nedsenket dusjsone i plast. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant. Dusj med innebygd dusjarmatur med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp. Mekanisk avtrekk med ventiler i vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2021, montert i skap i bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonluke i badet.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i ett soverom. Kullfilter i kjøkkenet.
- Det elektriske anlegget ligger i åpent og skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkonger, terrasser ol.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Ventilasjon
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Elektrisk anlegg
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks for elbil.

Utleieparkering
Borettslaget har 65 utendørs parkeringsplasser som kan leies av beboere. Drift og utleie av plasser på utendørsparkering håndteres av Aker P-Drift.
Parkeringsplassene leies ut til kr. 300 pr. mnd.

Elbillader
Orebakken borettslag har installert infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget. I tillegg har borettslaget to ladebokser.

Gjesteparkering
Borettslaget har 55 unummererte parkeringsplasser for gjester. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av besøkende til beboere i borettslaget. Gjesteparkeringen kan likevel benyttes av beboerne selv fra kl. 22:00 til kl. 18:00 alle dager. For gjester og besøkende er det kun lov å parkere maks 3 døgn, uavhengig av om kjøretøyet er flyttet/benyttet i mellomtiden. Ved behov for parkering utover 3 døgn, kan særskilt parkeringstillatelse utstedes etter henvendelse til daglig leder.

Modernisering og påkostninger

2021/2022:
- Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier, der alle innvendige overflater, rør og el.anlegg ble oppgradert.

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: Tidligere eier har pusset opp med faglærte og egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring skal det være våtromsmembran og litex plater ved helrenovering

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier sier at det foreligger, men jeg har ikke sett den. Fra tidligere eiers egenerklæring: Ja, kun av faglærte. Lysaker elektro AS byttet ut sikringer og ledninger, samt laget større kapasitet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 gjennom borettslaget.

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: Tidligere eier bygget om kjøkkenet og fikk da laget et 3 soverom.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Boretslaget har en pågående vurdering av fasaden

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Den ene skyvedøren i garderoben i gangen mangler et hjul og gjør at den er litt treig å lukke

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Økes med 10% fra august

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med panel i felt.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.

- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass i to soverom, produsert i 2017. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2004/2003.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Balkonger:
Innglassert balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 14 m². Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon med håndløper i tre. Enkle skyvbare dører montert på rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Innglassert balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4 m². Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon med håndløper i tre. Enkle skyvbare dører montert
på rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin/Tørketrommel og taklampe i stue medfølger ikke.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - 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

Elektrisk oppvarming. Varmefolie i entré og stue/kjøkken. Varmekabler på badet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 243,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4.243,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: kabel-tv/internett, kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

I tillegg til felleskostnader faktureres eiendomsskatt med kr 80,- per kvartal (mai, juni, september og november).

Det er vedtatt 10% økning i felleskostnader fra august.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 727 380,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 909 520,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Fasiliteter:
- 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 plass i garasjeanlegget. Borettslaget har også 70 utendørsplasser som kan leies for kr. 300 pr. mnd, og gjesteparkeringsplasser
- Avtale om tv og internett med Telenor.

«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.

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. Styret 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.

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

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 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 Forkjøp

Forkjøpsrett

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Meldefrist 27.06.2025.

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 53 000,-pr. 01.05.2025

Borettslaget har et lån i Obos-banken pr. 14.05.2025:

OBOS01-98208202685
Annuitet, 12 terminer pr år
Restsaldo: 22.394.510,-
Restløpetid: 16 år 11 md.
Flytende rente: 5,64%

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 2 667 644,-. Budsjettet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 650 500. Det er pt, ikke vedtatt regnskap for 2024 eller budsjett for 2025.
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 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.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599360

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 57 579 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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 regnes som et av Oslos mest attraktive og populære borettslag. Her bor du i grønne, bilfrie omgivelser med store fellesarealer som gir følelsen av å bo i en park. Beliggenheten er rolig og skjermet, ved foten av Holmenkollåsen, samtidig som du har kort vei til både T-bane, buss og butikker. I nærområdet finnes flere lekeplasser, sandkasser, klatrestativ, fotballbinge og en av byens mest populære akebakker for barn. Du finner også tufteparken i Mærradalen like i nærheten, perfekt for utetrening.

Her har både store og små gode forhold året rundt. Det er flotte turmuligheter i nærområdet, med turstier og skiløyper som strekker seg fra Mærradalen til Bogstad og videre innover i Sørkedalen og Nordmarka. Du kan bokstavelig talt ta på deg joggesko eller ski og legge ut på tur rett fra eiendommen, helt uten å måtte krysse bilvei. Bogstad byr på badevann, en flott golfbane og Bogstad gård med kafé og aktiviteter for barn. Det er også kort vei til Holmenkollen og Frognerseteren.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til skoler i alle trinn, med Voksen og Huseby barneskole, Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole innen rekkevidde. Kollektivtilbudet er godt, med buss fra Orebakken holdeplass like ved og T-bane fra Hovseter stasjon, som ligger omtrent ni minutters gange

unna. Derfra tar det bare åtte minutter til Majorstuen. Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop Extra ligger i nærheten, og Røa sentrum med sitt brede servicetilbud og Røa bad er heller ikke langt unna.

Her kan du enkelt velge mellom en rolig dag i grønne omgivelser eller en tur til pulserende byliv. Fra Landingsveien 92 har du begge deler rett utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.03.1976.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 18.06.1975.
- Ferdigattest for fasadeendring datert 14.10.1988

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-1733, vedtaksdato 03.01.1972. Reguleringsbestemmelsene er i tilknytning til regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 31 bnr. 11 m.fl. og gnr. 12 bnr. 637 m.fl. Hovseter - Oslo kommune.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:

Landingsveien 84 - Oppføring av lagerhall
Saksnummer: 202208015 - Byggesak
Mottatt sak: 25.05.2022
Status: Tillatelse gitt

Arnebråtveien 120 - Utvendig heis - Voksen skole
Saksnummer: 202458451 - Byggesak
Mottatt sak: 19.07.2024
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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.

Terrassedør i stue - håndtak er noe tregt bør fikses.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Privatvisninger gratis uavhengig av antall. kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar - felles/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 328,-

Samlet skal selger betale kr. 184 608,- 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. 3 500,-.

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 20. juni 2025

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Megler 2

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Landingsveien 88

Landingsveien 88

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	10 min 0.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	8 min 3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min 4.6 km

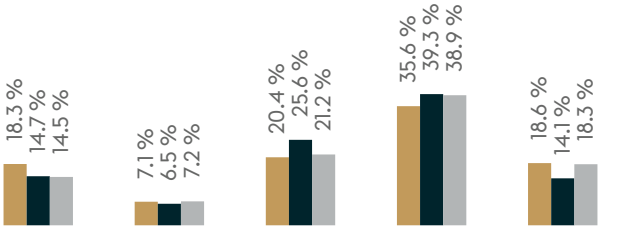
Offentlig transport

Orebakken	Linje 1N, 46	6 min 0.4 km
Hovseter	Linje 2	12 min 0.9 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	10 min 4.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	13 min 5.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 11.5 km

Barnehager

Orebakken barnehage (1-5 år)	53 barn	2 min 0.2 km
Landingsveien barnehage (1-5 å...	51 barn	3 min 0.2 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 ...	113 barn	6 min 0.4 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	6 min
EVO Røa	15 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LANDINGSVEIEN 88, 0767 OSLO

Gnr: 31 Bnr: 315 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	13/06/2025
Utskriftsdato:	14/06/2025
Oppdragsnummer:	97760
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med to innglasset balkonger.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2021/2022: leiligheten ble pusset opp av tidligere eier, der alle innvendige overflater, rør og el.anlegg ble oppgradert.

Oppgraderinger i borettslaget
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1974, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hanne Christine Aaker Pedersen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Hanne Christine Aaker Pedersen , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 31 Bnr: 315
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	57579.5 m²
Hjemmelshaver:	Orebakken Borettslag
Adresse:	Landingsveien 88, 0767 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Orebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	950 444 932
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Hanne Christine Aaker Pedersen
Andelsnummer:	210

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	13/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1974

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	102	84	18
Sum bolig:	102	84	18

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom	To Innglasset balkong

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	84	0	18	0
Sum bolig:	84	5	18	0
Sum BRA:	107			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom		To Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 4,6 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med panel i felt.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2004/2003.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i to soverom, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Skyvedør med frostede glass mellom kjøkken/soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Innglassert balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 14 m². Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon med håndløper i tre. Enkle skyvbare dører montert på rekkverk.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Innglassert balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4 m². Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon med håndløper i tre. Enkle skyvbare dører montert på rekkverk.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2021, montert i skap i bad.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonluke i badet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i ett soverom. Kullfilter i kjøkkenet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, avtrekket er ikke vurdert som tilfredsstillende i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i åpent og skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert av Leithe og Christiansen AS og datert 07.05.2018 er fremvist for følgende arbeider:
- Montering av overspenningsvern i sikringsskapet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vet ikke. Ble opplyst om at store deler av el.anlegget ble byttet og installert av tidligere eier i forbindelse med oppussingen av leiligheten i 2021/2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Eier opplyser om at det er montert varmefolie i entré og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Tyder

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2021/2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Enkelte glipper og avskalling av gulvoverflater. I en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,33 m målt i entré.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.
Skyvedørsgarderobe med speil- og frostedeglass fronter i ett soverom.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Tyder

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021/2022 av tidligere eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Slukrenne i nedsenket dusjsone i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i/ved dør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
Enkelte slitte/dårlige flisfuger, i en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innebygd dusjarmatur med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventiler i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pedersen, Hanne C Aaker	9578-5999-4-1674210	2025-06-19 10:11:52

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
19. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0174/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landingsveien 88, 0767 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Hanne Christine Aaker Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 2023

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: Tidligere eier har pusset opp med faglærte og egeninnsats.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring skal det være våtromsmembran og litex plater ved helrenovering

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier sier at det foreligger, men jeg har ikke sett den. Fra tidligere eiers egenerklæring: Ja, kun av faglærte. Lysaker elektro AS byttet ut sikringer og ledninger, samt laget større kapasitet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 gjennom borestlaget.

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Tldligere eier bygget om kjøkkenet og fikk da laget et 3 soverom.

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

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

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: Boretslaget har en pågående vurdering av fasaden.

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?
Ja

Beskriv: Den ene skyvedøren i garderoben i gangen mangler et hjul og gjør at den er litt treig å lukke

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tillstandsrapport utført av Tyder 13. juni 2025

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? 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: Økes med 10% fra august

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0174/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pedersen, Hanne C Aaker	**2025-06-19**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Hanne C Aaker

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

8592498 415/3063 16.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.06.2025.

Boligselskap:	415 Orebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	950.444.932
Andelseier:	Hanne Christine Pedersen
Leieobjektnr:	3063
Adresse:	Landingsveien 88, 0767 OSLO
Andelsnummer:	210
Borettsinnskudd:	kr 26.900,–
Hjemmeside:	http://www.orebakken.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599360.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208202685	A	22.394.510,-	16 år 11 md.	12		Flyt	5,64%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.323,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.243,-
Eiendomsskatt	80,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.747,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	453,-	3.210,-	19.593,-	53.258,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208202685	52.485,-	403,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

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 Arbins Gate 4, 253 OSLO, e-post: styret@orebakken.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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

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 organisasjonsnummer 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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 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**

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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**

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**

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

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 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.**

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

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

Transaksjon 09222115557519395724 Signert CM, BS2, GN, TB

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 4. juni 2025

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 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 indeks justeres årlig fra 2017). Det er ikke tillatt å blokkere ventilasjonskanaler.

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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] ~~41 72 00~~

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 31/11, blokk 310, Landingsveien-felt C, Hovseter.	Journalnr. 71/3640	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert 15/12-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig-og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Ark.ne Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo 2.		

Dato 22. 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.

Leilighetene i 1.etasje som vender direkte mot felles gang-areal er ikke akseptable p.g.a. innkikksjenanse, da nivåforskjellen mellom 1.etasje gulv og terreng er for liten. Det må innsendes planer som viser hvordan dette er tenkt löst.

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.

~~Söppelrom i forbindelse med hovedinngang er uheldig og bör sökes endret.~~
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.

Der hvor bygningen har en höyde på mer enn 4 etasjer over bakken, må balkongrekkverk være minst 100 cm höyt.

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 i en avstand på mindre enn 100 m fra ytterdör, må tinglyses. Bruksretten må ikke kunne avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke. Tilfluktsrommet må komme til utförelse samtidig som boligblokken.

Biloppstillingsplasser og garasjer vil bli behandlet i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten. Slik plan må innsendes herfra for godkjenning.

./.

5000. 1-59. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 [III] * 11 58 40
HG/JG

KOPI

Oslo, den 3.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 31. bnr. 315. Landingsveien 88-92. 71/3640

Arbeidets art: Nybygg. Avsluttende synsforretning: 16.2.76.

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: Ørebakken Borettslag, v/Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg. 1, Oslo1.

Byggemelder: Ark.ne. Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo 2.

Ansvarshavende: Siv.ing. Steinar Helgerud, c/o Fagbygg, 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.

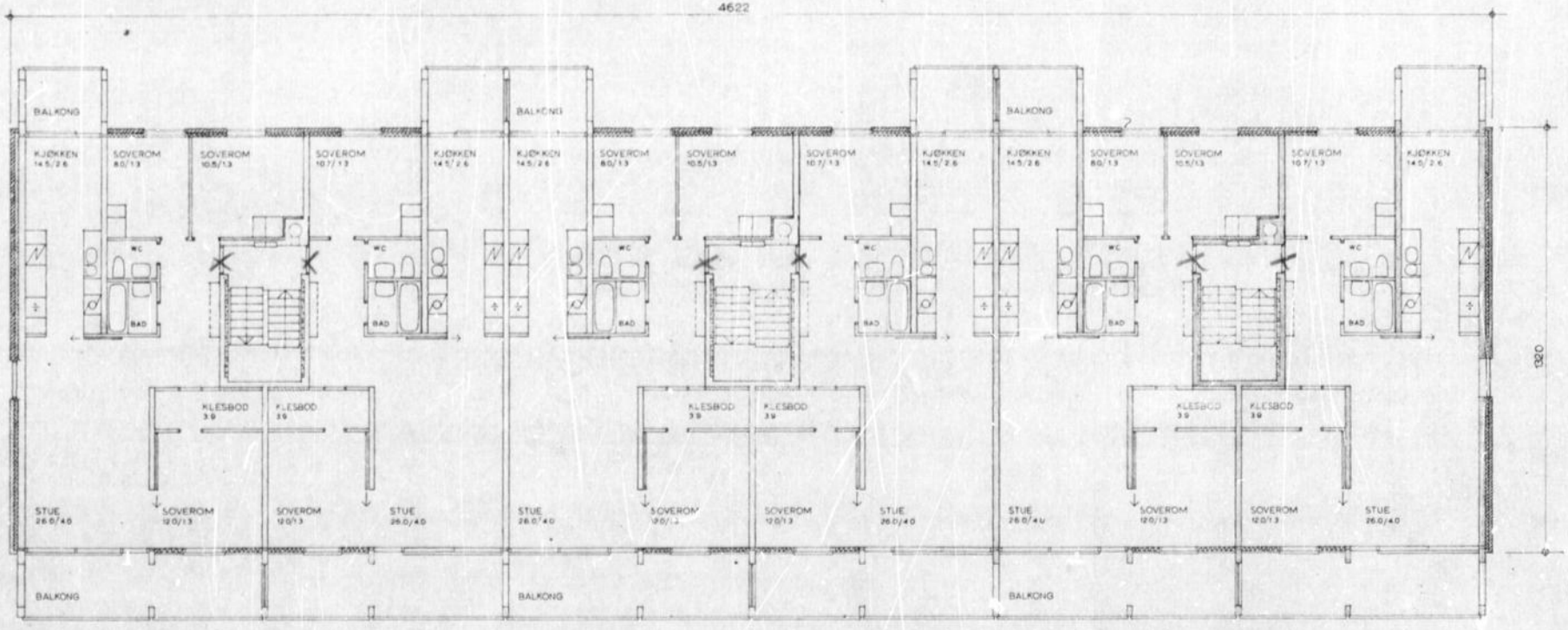
For bygningssjefen

Fung. Overingeniør
Hans Greftegreff

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 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 forutsett i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn den bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3M CVS. 4000. AMBROSE 3840/74. —

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



3

17 NOV 1971

OBOS 415 HOVSETER FELT C

PLAN AV 2.-4. ETASJE

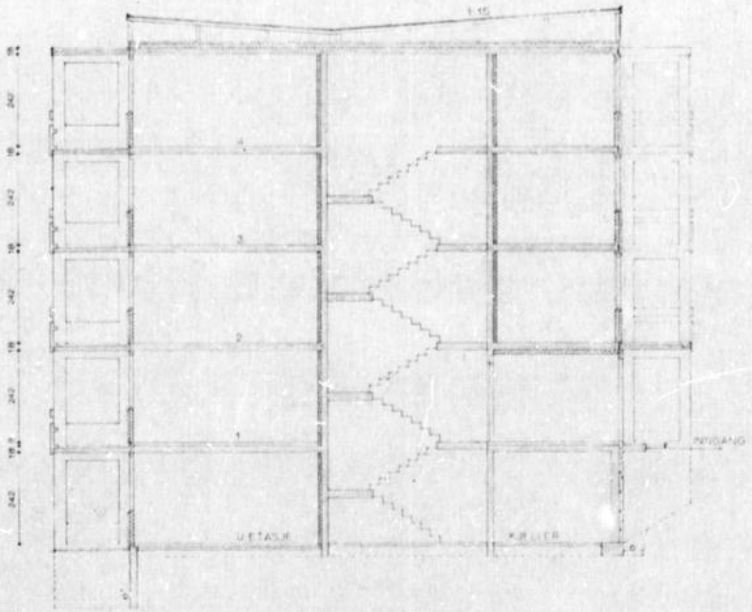
PREBEN KRAG & JENS SELMER
ARKITEKTER M.N.A.L.

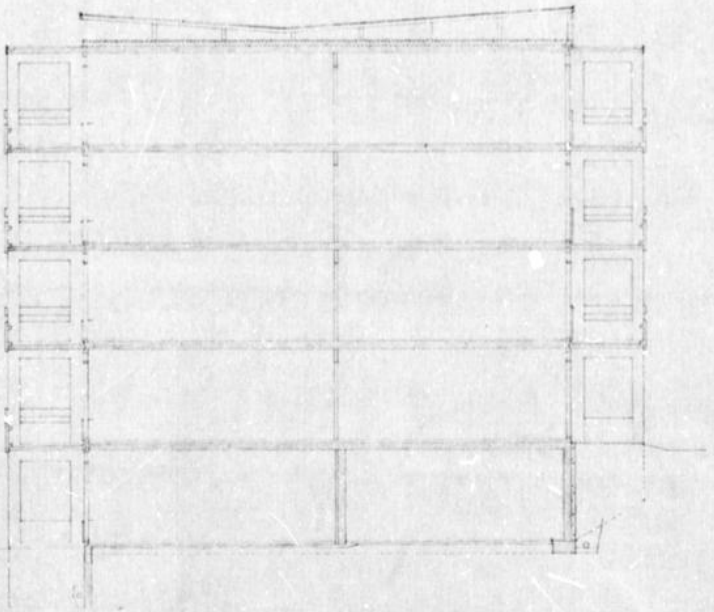
MÅL 1:100

BLOKK NR. 303, 305, 306, 307, 308, 310, 311.

5315

NEDFOTOGRAFERT- 18 X





4

17 NOV. 1971

OBOS 415 HOVSETER FELT C

SNITT

BLOKK NR.
304. 305. 306. 307. 308.
310. 311.

PREBEN KRAG & JENS SELMER ARKITEKTER M.N.A.L.	MÅL	TEGNET AV	KONTR. INGENIØR / ARKITEKT M.A.O.	5323

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[H] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 31/11 Bl. 310 Hovseter Felt C	Journal nr.: 73/3277	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (Hovedsak 71/3640)	Innkommet: 12.10.73.	
Bygningens art:		
Byggherre: Orebakken Borettslag v/ Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Martin Kristiansen A/S, Myrerskogvn. 58, Oslo 4.		

Dato: **12. november 1973.** **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:

Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 25.10.- og 2.11.73.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— _____

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingskontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført Løkkeriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ 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.

A. Gjerstad
bem. **Odd Garm**

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdiguttest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Ventilasjonsanlegg Hovedsak 71/3640.**

Arbeidssted: Hovseter felt C.	Matr nr.: Gnr. 31.bnr. 11. bl. 310.	Jnr.: 73/3277

Byggherre: **Orebakken Borettslag v/Oslo Bolig og Sparelag Hammersborg torg 1 OSLO 1**

HG/JG

Byggemelder: **Martin Kristiansen A/S Myrerskogvelen 58 OSLO 4**

Dato: **18.juni 1975.**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Det vises til helserådets vedlagte bemerkning datert 24.april 1975.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

3H. C.1. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Adr. av j. eiendom)	31/315 Landingsvn. 88-92 Blokk 310	Journalnr.	85/3405
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 sotsette 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 bygningskontrollen 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.

Sk. B 17

Odd Gara
overarkitekt

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

Fasadeendring

Landingsveien 88-92	Gnr. 31, bnr. 315 bl. 310	85/3405

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.

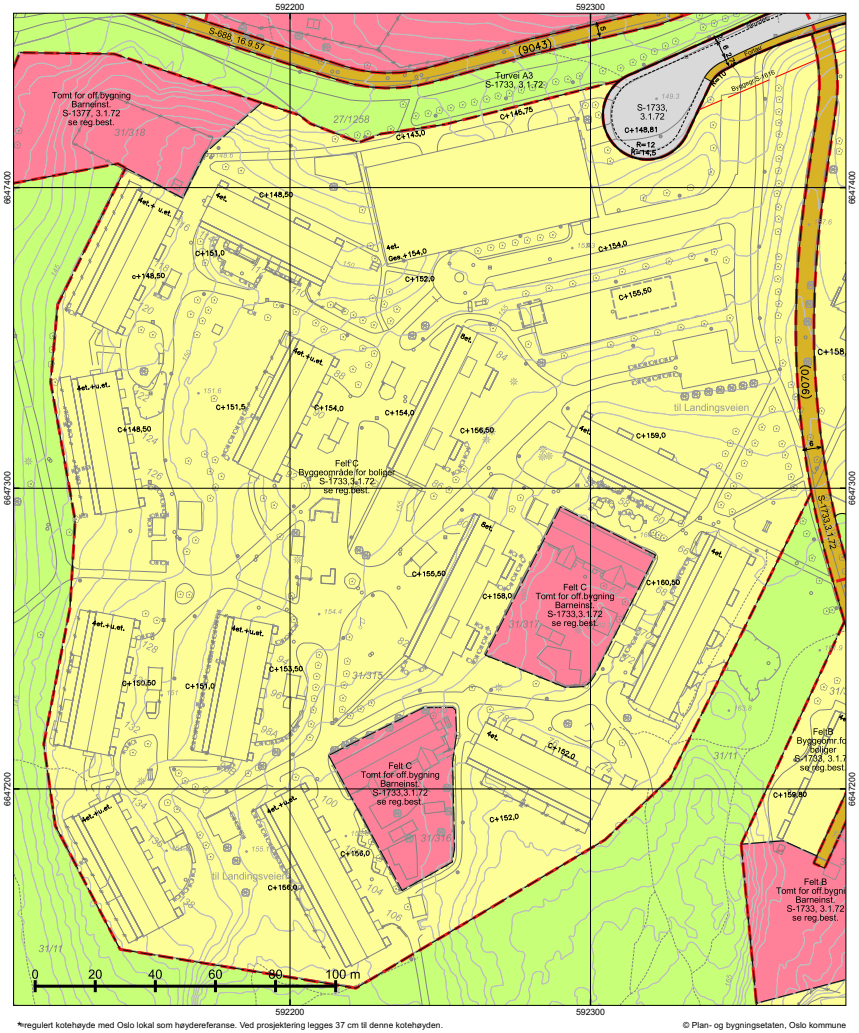
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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.

Skl. C-16. ANDVORD.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund

- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense

Oslo

Dato: 16.06.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144608/ 86514191
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: LANDINGSVEIEN 88
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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

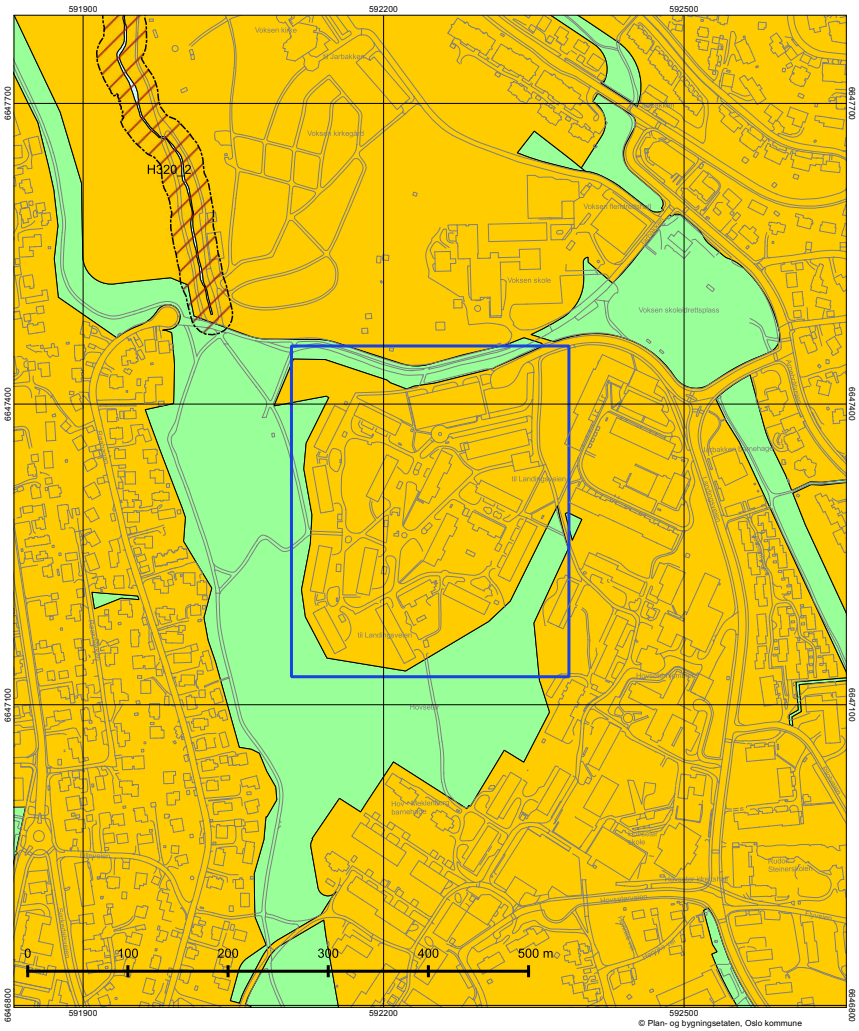
Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144608/ 86514191
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: LANDINGSVEIEN 88
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144608/86514191
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

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.

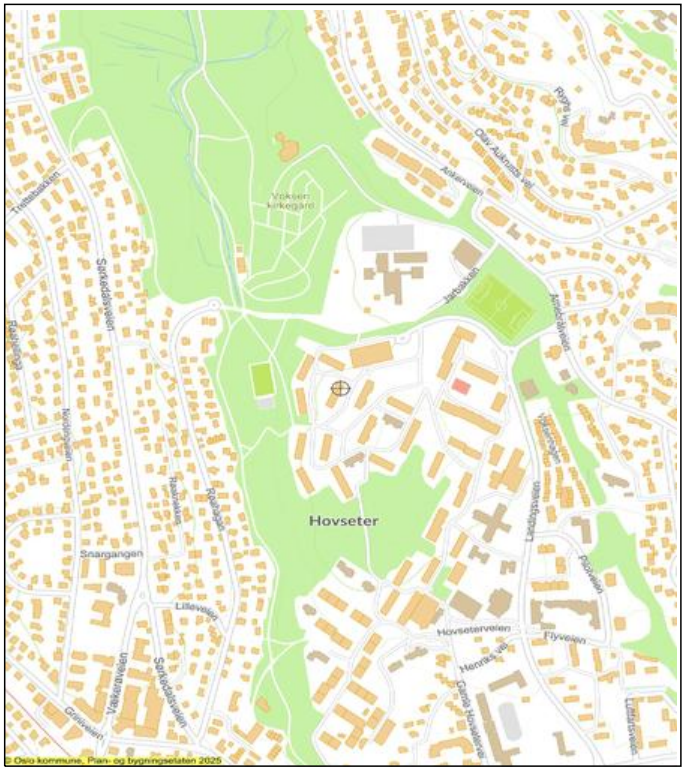
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Landingsveien 88 **Bydel :** VESTRE AKER

Gnr bnr : 31 / 315 **Skolekrets (2020/2021):** Voksen


Hovseter
Landingsveien
Hovseterveien
Flyveien
Rådhusveien
Sørkedalsveien
Snarøyvegen
Lilleveien
Vakersveien
Jarlsveien
Ryggeveien
Olav Aukrusts vei
Aakervegen
Trillemarkveien
Nordmyveien
Rådhusgata
Rådhusplassen
Rådhusstien
Rådhusbakken
Rådhusbrua
Rådhusbrua
Rådhusbrua

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
LANDINGSVEIEN 88

Dato: 16.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514191
8592500

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 315

Vi viser til bestilling av 20250616 for LANDINGSVEIEN 88.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

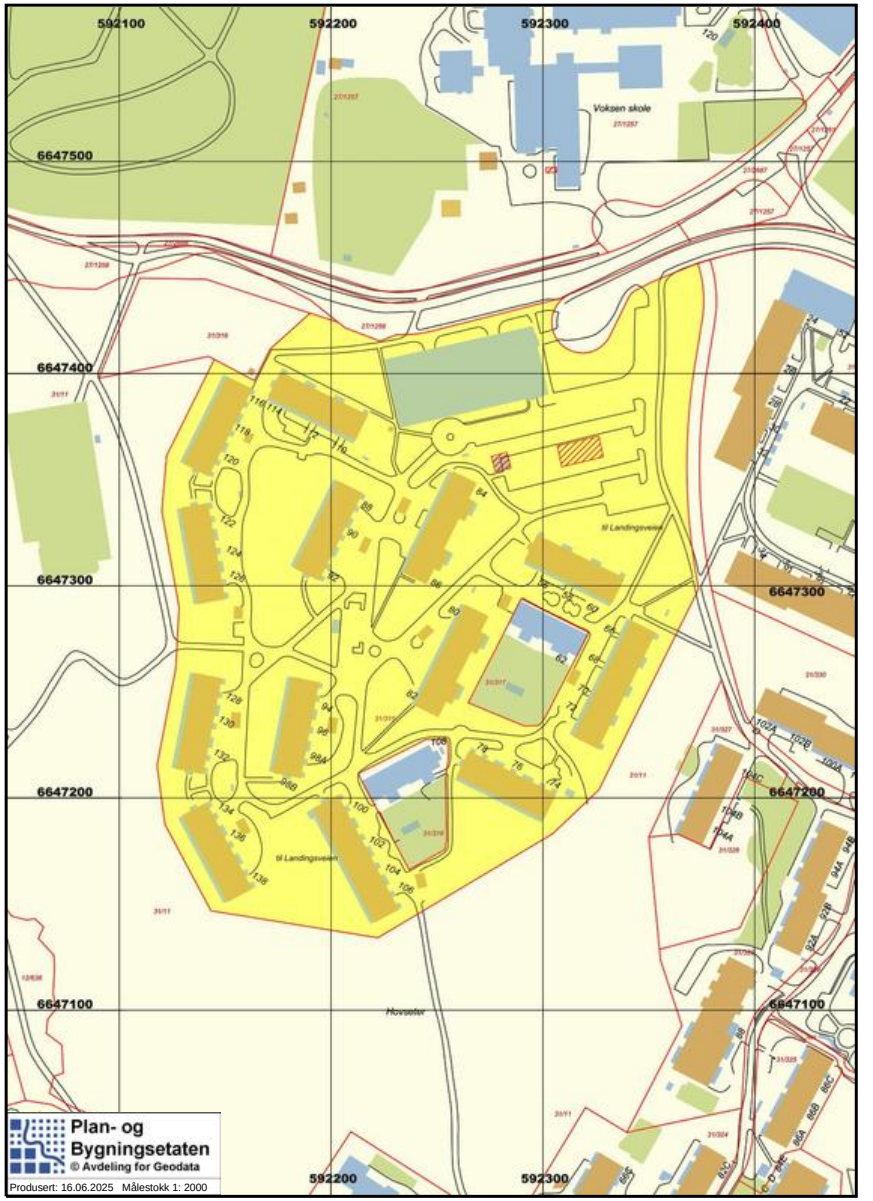
Kristin Tveit
Enhetsleder

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





Landingsveien 88 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.06.2025

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.

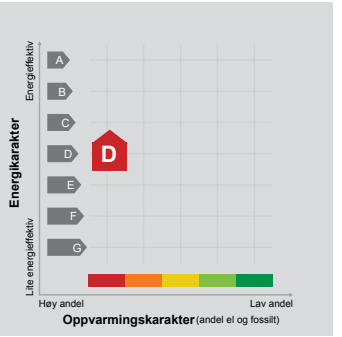
§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i 1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Landingsveien 88
Postnummer	0767
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708343
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-136096
Dato	17.06.2025
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:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene 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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Landingsveien 88	80708343	H0201	0	0	210

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	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	203 m³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,6 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	86,1 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	155,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 804 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	157,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 613 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	157,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 804 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	12 804 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 804 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 14-0174/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Landingsveien 88 0767 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no