NORDVIK

Nordalveien 71

3 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nordalveien 71

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
38	Om boligen
51	Nabolagsprofil
52	Vedlegg
70	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
243	Kontaktinfo
246	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
249	Forbrukerinformasjon om budgivning
250	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 4-roms leilighet med solrik balkong.
"Alt" inkl. i FK. Parkering*. Familievennlig beliggenhet!

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 383 588,-**
Fellesgjeld	**132 498,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 650,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

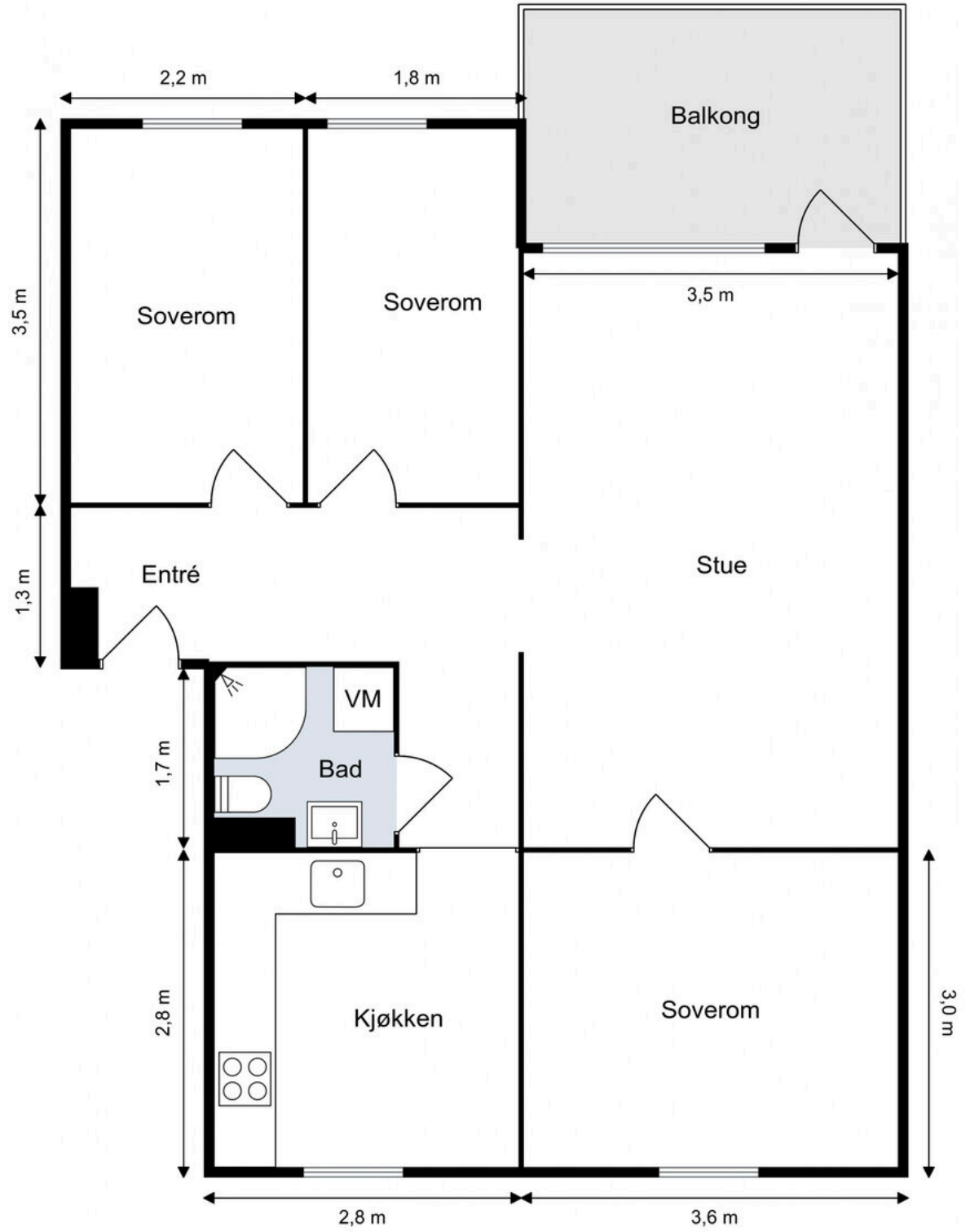
Amalie Marthinsen v/Nordvik har gleden av å presentere Nordalveien 71! Leiligheten er beliggende i et populært boligområde på Bjerke/Vollebekk. Her bor du med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, skoler, barnehager, flere matbutikker, kjøpesenter, apotek, marka, og ikke minst Bjerkedalen Park med dam, kafé, volleyballbane, basketballbane og skøytebane på vinteren.

Innbydende 4-roms leilighet med god planløsning
Sydvendt balkong med gode solforhold
Skjermet beliggenhet mot stille og grønne omgivelser
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Parkeringsmulighet rett utenfor
To tilhørende boder
"Alt" inkl. i felleskostnader
Ingen forkjøpsrett og ingen dok.avgift.
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Svært attraktiv beliggenhet

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Nordalveien 71, 0584 OSLO
4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



De store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp, som bidrar til en god romfølelse.



Leiligheten holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk.



Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og lyse fargetoner.


Varmtvann, fyring, TV og internett er inkludert i felleskostnadene.
Christopher Le Brun
at 100

Åpen og tiltalende stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møbler.



Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong.


Her kan man ha hyggelige stunder med familie og venner!



Leiligheten byr på en herlig sydvendt balkong på ca. 7 m^2 med gode solforhold.



Balkongen har markise som gir skygge når solen står på, og gjør uterommet ekstra behagelig.

Leiligheten ligger høyt og fritt med frodig utsikt!







Pent kjøkken separat fra stue - perfekt for den kokkeglade!





Kjøkkeninnredningen er bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet er utformet på en god måte, med rikelig med skap- og benkeplass.




Super Natural Simple
POLPO



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.





Den duse fargetonen gir rommet en lun følelse.





Rommet har flott og luftig utsikt mot grønne omgivelser.

Videre er det en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Praktisk innebygd nisje til oppbevaring av f.eks. tørkestativ.












Soverom 3 - Også utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor!



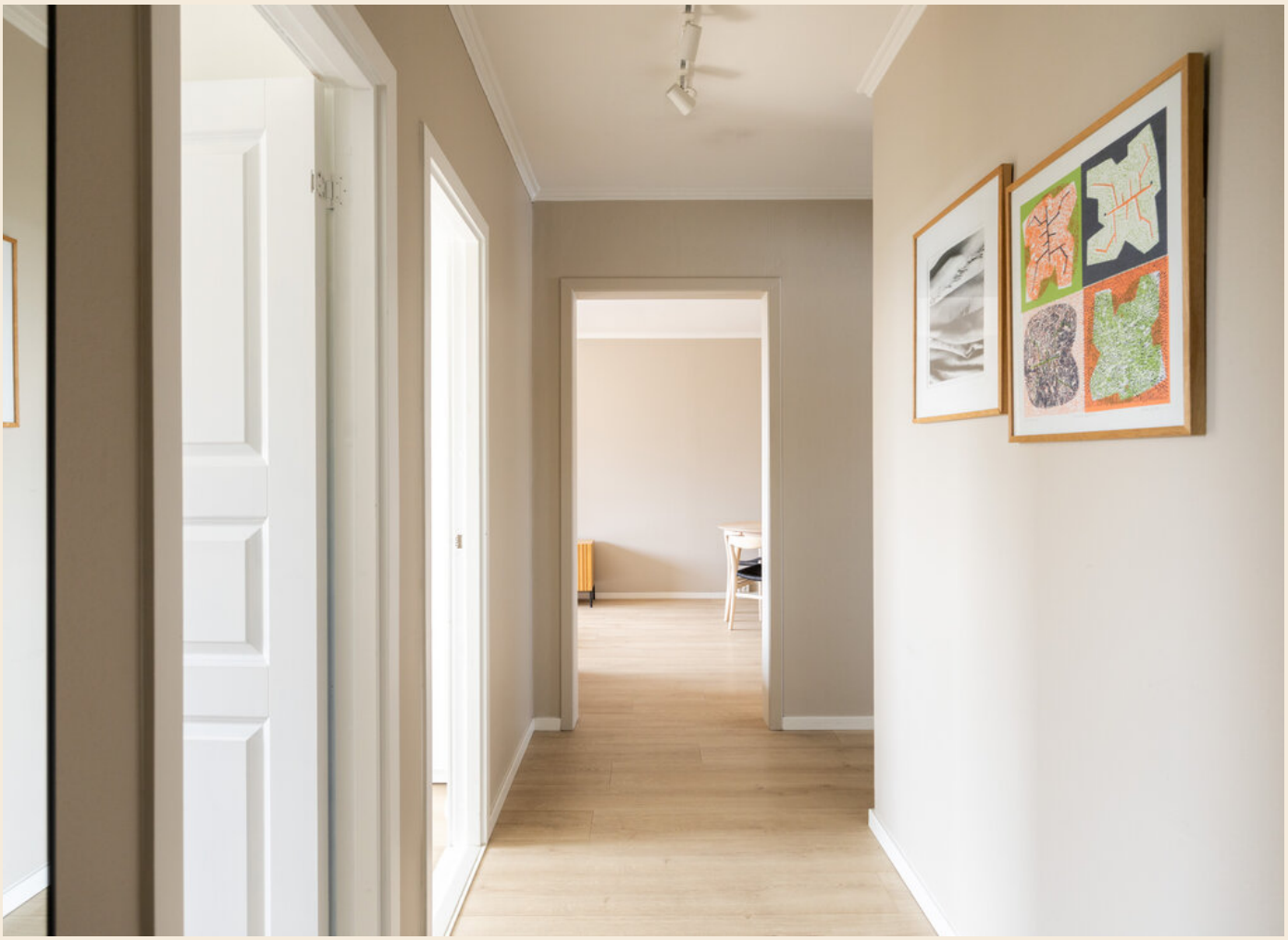
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme.


LG
ThinQ



Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredet, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0412/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordalveien 71, 0584 OSLO
Gnr 123, bnr 607 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 330 i Økernbråten Borettslag A/l, org.nr. 948056852

Selgere
Anders Schärer Reine
Elise Angelsen

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
132 498,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 382 498,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 383 588,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 393 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 7 kvm. Sydvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 15 m² og en kjellerbod på ca. 3,6 m².

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

Innhold
Velkommen til Nordalveien 71 - En flott 4-roms leilighet som byr på en meget god planløsning som gjør boligen enkel og praktisk å bo i. Leiligheten har en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Et perfekt sted for barnefamilier - Her vil det være enkelt å trives! Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

ENTRÈ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Lys stue og spiseplass i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner

opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys fargetone, og på gulvet er det lagt laminat. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt balkong på 7 m² med gode solforhold. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Her sitter du usjenert på balkongen.

KJØKKENLØSNING
Pent kjøkken med kjøkkeninnredning bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum av stål. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en behagelig fargetone som skaper et lunt utrykk. Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i praktisk garderobeskap.

SOVEROM NR 2 OG 3
Boligens andre soverom er også av god størrelse, med plass til både seng og garderobe. Rommet egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov.

BADEROM
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og innfelt downlights i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredet, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2012.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER
Det medfølger en loftbod med gulvflate målt til 15 m² og en kjellerbod på ca. 3,6 m².

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2017.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2017.
Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard
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 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:
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner > Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon > Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.
- Våtrom > 4. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom > Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Overflater, vegger og himling > Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
- Våtrom > Overflater gulv > Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom > Vanntett sjikt, membran og sluk > Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Ventilasjon > NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
- Kjøkken > Overflater og innredning > Det er registrert svelling i skapfronter over kokesonen.
- Kjøkken > Avtrekk > Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter > Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank > Det er sentral varmtvannsberedning.
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og

sikkerhet: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Parkering
Alle andelseiere har rett til parkering for èn bil på Økernbråten borettslags oppmerkede parkeringsplasser, forutsatt at det er ledig plass. Hver andel må registrere ett mobilnummer for tilgang til parkeringsavtalen i Aker P-drifts app. Borettslaget har ca. 220 oppmerkede parkeringsplasser.

Borettslaget har 26 ladestasjoner med ladesystem fra Laddel fordelt på området. Ladeplassene er reservert for biler som lader, og lading skjer til gjeldende spotpris med tillegg av nettleie og et påslag. Det er tilrettelagt for ytterligere utvidelse av antall ladeplasser i fremtiden. Se mer "praktisk informasjon" ved borettslagets hjemmeside:
https://home.solibo.no/companies/okernbraten/practical-info

Det er satt av 15 gjesteparkeringsplasser, men det er ikke dedikerte plasser på området. Gjesten kan parkere på de samme plassene vi beboere parkerer. Gjesten kan også lade kjøretøyet sitt på borettslagets ladestasjoner.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 1957. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Nytt gulv i hele leiligheten, minus bad (Pergo Laminat) (2022)- Emno Bygg Stanko Medjedovic
- Nye lister i alle rom, minus bad (2022) - Emno Bygg Stanko Medjedovic
- Alle vegger og tak malt (2022) - Emno Bygg Stanko Medjedovic
- Plassbygd IKEA Pax garderobeskap på soverom (2025) DJ Snekker AS
- Ny markise på balkongen (2024)- Villamarkisen AS
- Byttet stikkkontakter stue og soverom - Kvikk Installasjon AS
- Splittet opp anlegget (kjøkken) - Kvikk Installasjon AS
- Byttet dimmer bad - Kvikk Installasjon AS
- Oppgradert downlights bad - Kvikk Installasjon AS
- Bygd platting på balkong - egeninnsats
- Stikkontakt på balkongen - Kvikk Installasjon AS
Opplysninger gitt av eier.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av badet i regi av borettslaget i 2012.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av badet i regi av borettslaget i 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterspør forrettningsfører eller styreleder i borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkkontakter stue og soverom - Kvikk Installasjon AS 2022 Splittet opp anlegget (kjøkken) - Kvikk Installasjon AS 2022 Byttet dimmer bad - Kvikk Installasjon AS 2025 Oppgradert downlights bad - Kvikk Installasjon AS 2025 Stikkontakt på balkongen -Kvikk Installasjon AS 2022 Diverse elektrisk arbeid. Kvikk Installasjon AS 2022 og 2025 Montert taklampe koblet til anlegg - Kvikk Installasjon AS 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes mange el-billadere installert på borettslagets eiendom. Disse er satt opp i regi av borettslaget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering 2026.

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? Tilstandsvurdering 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Beskriv: Borettslaget har flere planer for vedlikehold og utbedringer, blant annet: - Energioppgradering (ENOVA-støttet), inkl. utskifting av varmerør i kjellere, varmestyringssystem i alle boenheter, individuell måling av varmtvann, radiatormålere, nye nærvarmerør i grunnen, solcelleanlegg på utvalgte tak og etterisolering av gavlvegger - Kjellerrehabilitering (nye og større boder) - Elektrisk adgangsbrikke for kjellere og loft - Oppgradering av tilfluktsrom og opprettelse av beredskapsrom i tidligere søppelrom - Felles sykkelparkeringshus.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
En sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6,8 m^2, det er lagt terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt: 1,01 m.

Boligblokk bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhylle i stuen
- Sort vegglampe over sofa i stuen
- Grønn taklampe i stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6199 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 650,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 5.269,- pr. md.
Internett kr 149,- pr. md.
TV kr 232,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann, fyring, kabel-tv/internett, trappevask, vaktmestertjenester, festeavgift, betjening andel fellesgjeld m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 242 816,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 971 262,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene og er levert av RiksTV og Obos Nett.

Borettslaget

Om borettslaget
Bygningene ble oppført i 1954 og består av 16 blokker og 48 oppganger. Borettslaget består av 386 andeler.

Borettslaget har egen hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/okernbraten/practical-info

Vaktmester Andersen AS leverer vaktmestertjenester, renholdstjenester og brøyting.
Det er felles sportsbod til sykler i borettslaget.

Planer for 2026:
· Ventilasjon for bad og kjøkken
· Utskifting av varmerør i kjellere
· Ventilasjon i kjellere
· Varmestyringssystem for radiatorer
· Nye nærvarmerør i grunnen
· Solceller (PV-anlegg) på 8 tak
· Individuell energimåling for varmtvannsforbruk
· Individuell energimåling av radiatorer
· Etterisolere gavlvegger
· Oppussing av kjellere
· Sikkerhetstiltak for inngangsparti og kjellere
· Rammeavtale for oppussing av bad med individuell finansiering over fellesutgiftene

Vedlikeholdsplaner
Økernbråten borettslag ble bygget i perioden 1954-1957 og bygningsmassen viser tegn til vedlikeholdsetterslep. Det er kostbart å ta igjen vedlikeholdsetterslep, men det er ofte mer kostbart å vente. Økernbråten borettslag er i en solid økonomisk situasjon. Økernbråten borettslags andelseiere har under kr. 140.000,- i andel fellesgjeld. Vår andel fellesgjeld vil fortsatt være under 200 tusen etter tiltakene beskrevet i periode 2025-2029. Styret jobber med planer i 5-års sykluser. Dette må leses som et arbeidsdokument og ikke noe som er vedtatt.

Borettslaget ser på muligheten for etterisolering av gavlvegger, rør-fornying varmerør/vannrør m.m, estimert kostnadsomfang på 70-80 millioner. Det vil avholdes ekstraordinær generalforsamling i august ifb med dette.
Det skal bygges tre parkeringshus for sykler, estimert kostnad kr. 500 000,- per stk., planlagt finansiert av oppsparte midler.
Borettslaget skal utrede muligheten for å utvide balkonger og hva dette vil koste. Dette vil bli lagt frem på årsmøte før evt. igangsatt.
Borettslaget skal utrede muligheten for faste parkeringsplasser og elbilader og hva dette vil koste. Dette vil bli lagt frem på årsmøte før evt. igangsatt.

Se innkalling og protokoll fra generalforsamling 2026 for mer informasjon.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det opereres ikke med forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 132 498,-pr. 10.08.2026

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.76033
Nominell rente (flyt): 5,30 %
Innfrielsesår: 2054
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.08.2026: 50 715 275 kr
Andel av saldo: 132 498 kr
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 1 961 917.
For inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 665 254.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget så lenge gjeldende lover og forskrifter, samt borettslagets regler for dyrehold overholdes.
Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.
Hund skal føres i bånd dersom hunden kan fare mot eller hoppe på mennesker eller dyr som ikke ønsker kontakt med hunden, ref. §3b i Lov om forsvarlig hundehold: "Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser." Unngå at dyrene gjør fra seg på lekeplassene og plukk alltid opp avføringen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 84853766

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 935 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 558 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 02.11.1954
Festetid: Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955. Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjerkedalen er et svært barnevennlig og attraktivt boligområde i Oslo, bestående av en variert bebyggelse med borettslag, villaer og rekkehus, omgitt av frodige frukthager og flotte parkområder.

Kommunens storsatsing, Bjerkedalen Park, ligger rett utenfor døren. Parken ble åpnet i 2014 og omfatter hele 40 mål med et bredt tilbud av fasiliteter, herunder badedam, barnehage, basketballbane, paviljong med utekafé og opparbeidede grøntområder. På vinterstid tilrettelegges det for skøytebane og akebakke. Parken er ideell for grilling, sosiale sammenkomster og aktiviteter for både barn og voksne

Det er kort vei til Sverre Refstads plass – en hyggelig park med fotballbane, basketballbane, lekeapparater og sitteområder. Om vinteren etableres det skøytebane her, og hvert år samles 17. mai-toget på plassen før avmarsj.

Vollebekk barne- og ungdomsskole ligger rett på andre siden av Brobekkveien. I tillegg finnes det flere barnehager i nærmiljøet, blant annet Bjerkedalen barnehage.

Linderud Idrettslag og Årvoll Idrettslag tilbyr et bredt spekter av aktiviteter innen blant annet fotball, friidrett, håndball, innebandy og ski.

Videre er det kort avstand til nye Løren aktivitetspark og flerbrukshall, som er vedtatt oppført mellom Løren og Økern. Det er også kort vei til Lillomarka med flotte skiløyper, turstier og slalåmbakke på Årvoll/Grefsen.

Dagligvaretilbudet er svært godt, med Rema 1000, Meny og Kiwi innen gangavstand. I tillegg finner du både apotek og Europris i nærområdet. Ønskes et utvidet servicetilbud, ligger Linderud senter i nærheten, samt populære Storo Storsenter med rundt 130 butikker og spisesteder, kun en kort kjøretur unna. Av søndagsåpne alternativer finnes Nærbutikken på Risløkka og Bazar på Løren. I tillegg ligger Cirkle K på Bjerke, som holder døgnåpent hele året. Økern er også kun en kort spasertur unna – et område i sterk utvikling med omfattende planer. Det er videre kort vei til flere kjøpesentre på Økern og Alnabru.

Beliggenheten i Bjerkedalen er svært sentral med enkel adkomst til både sentrum, Ring 3/E6, samt gode kollektivforbindelser og enkel tilgang til Gardermoen med både buss og bil.

Følgende bussruter betjener nærområdet: 58, 60, 67, 105, 313 og Flybussekspressen. Vollebekk T-banestasjon ligger i kort gangavstand, med hyppige avganger på linje 4 og 5.

Det er også gode sykkelforbindelser med enkel tilgang til et godt utbygd sykkelveinett i området.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager:

Skoler:
Vollebekk skole: 1–10 trinn
Refstad skole: 1–7 trinn
Linderud skole: 1–10 trinn
Løren skole: 1–7 trinn
Årvoll skole: 1–10 trinn
Frydenberg skole: 8–10 trinn
Engebråten skole: 8–10 trinn
Bjerke videregående skole
Grefsen videregående skole

Nærhet til lekeplass og barnehageområde – et populært og levende uteområde som er mye brukt til lek, særlig i helger.

Barnehager:
Bjerkedalen barnehage: 1–6 år
Barnas barnehage i Lunden: 6 måneder – 6 år
Vollebekk barnehage: 6 måneder – 6 år
Sisiktoppen barnehage: 1–6 år
Hestehagen familiebarnehage: 1–3 år
Refstad barnehage: 1–6 år
Økern barnehage: 1–6 år
Økernly barnehage: 9 måneder – 6 år

Læringsverkstedet Bjerke Panorama: 0–6 år

Offentlig kommunikasjon
Svært god kollektivdekning med busslinje 60 (til Oslo S) og 58 (til Nydalen) kun ca. 1 minutts gange unna, samt kort gangavstand til T-bane (ca. 6–8 minutter).

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Vollebekk skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort (attestert) for Våningshus fra 07.03.1958.

Følgende ferdigattester ligger på eiendommen:
- Ferdigattest for utskiftning av vinduer, reperasjon av tak, datert 18.01.1985.
- Ferdigattest for skiftning av sluk, datert 21.01.2008.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligen var opprinnelig en 3-roms, men blitt gjort om til en 4-roms. Det er etablert et soverom ved det tidligere soverommet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.06.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker:

Detaljregulering - Refstadveien øst
Saksnummer: 2026/06290 - Plansak
Mottatt sak: 02.06.2026
Status: Under behandling
Hensikt: Prosjektet skal følge opp plan for sykkelveinettet i Oslo. Iht. planen skal Refstadveien tilrettelegges med eget sykkelanlegg. Dette utløser et behov for økte bredder sammenlignet med dagens situasjon og gjeldende reguleringsplan, som ikke er gjennomført. Øst for Økernveien skal Refstadveien iht. planprogram med veiledende program for offentlige rom for Bjerke (VPOR Bjerke) utvikles fra en transportvei til en strøksgate.

Detaljregulering , Refstadveien fra Årvollveien til Økernveien
Saksnummer: 2025/06830 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202315585
Status: Under behandling
Hensikt: Prosjektet skal følge opp intensjonene i VPOR Bjerke samt plan for sykkelveinettet i Oslo. Hensikten med reguleringsplanen er å
oppgradere Refstadveien fra veg til gate for å imøtekomme og bidra til utviklingen av Bjerke til et mer bymessig område. Refstadveien skal styrkes som kollektivgate, og veisnittet skal sikre mulig trikk i fremtiden. I tillegg til kollektiv skal det tilrettelegges for gode løsninger for gange og sykkel. Refstadveien ligger inne plan for sykkelveinettet med eget sykkelanlegg. Dette utløser et behov for økte bredder sammenlignet med dagens situasjon og gjeldende regulering som ikke er gjennomført.

Detaljregulering - Økernveien 224 (Bjerke travbane)
Saksnummer: 2025/21317 - Plansak
Mottatt sak: 06.11.2025
Status: Under behandling
Hensikt: Formålet med planinitiativet er å følge opp og fastsette intensjonene for T1, T2, N9 og S3 fra planprogram med VPOR for Bjerke. Samtidig ønsker forslagsstiller a drøfte enkelte justeringer som vil kunne styrke plangrepet og gi bedre funksjonalitet og mulighet for flerbruk. Planinitiativet tilrettelegger for en byintegrert travbane, Bjerke Arena. Innenfor disse arealene skal travets behov med blant annet ny nedskrittingsbane, travskole, staller, parkeringsarealer, atkomster og andre drifts-og støttefunksjoner dekkes. I tillegg skal det i reguleringsprosessen sees på muligheter for større grad av sambruk og flerfunksjonalitet av arealer, inklusiv rom for andre nye aktiviteter
og arrangementer, både for Bjerke Travbane Eiendom, byen og nærmiljøet.

Detaljregulering , Refstadveien 15 m.fl. (Bjerke Torgbyen)
Saksnummer: 2025/06905 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202213772
Status: Under behandling
Hensikt: Formålet med planinitiativet er å følge opp og fastsette intensjonene for Bjerke Syd - «Parkbyen». Planforslaget følger opp plangrepet i planprogram med VPOR datert 15.12.2021.

Detaljregulering , Refstadveien 60 - 74
Saksnummer: 2025/06893 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201915380
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å følge opp intensjonene i planprogram for Bjerke med en bymessig fortetting og etablering av et urbant tyngdepunkt i nordområdet av planen. Det skal legges til rette for næring og bolig. For næringsdelen er hensikten å etablere et lokalt handelshus i kombinasjon med helsefunksjoner. Bydelstilbud som bibliotek eller tilsvarende ønskes også opprettholdt.

Detaljregulering , Økernveien 224 med flere (Bjerke Parkbyen)
Saksnummer 2025/06705 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202213600
Status Under behandling
Hensikt: Formålet med planinitiativet er å følge opp og fastsette intensjonene for Bjerke Syd - «Parkbyen». Planforslaget følger opp plangrepet i planprogram med VPOR datert 15.12.2021.

Pågående byggesaker i området:

Brobekkveien 31 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra forretning til treningssenter
Saksnummer: 2025/07887 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202551238
Status: Under behandling

Brobekkveien m.m. - oppgradering av vei-, vann og avløpsanlegg
Saksnummer: 2026/01753 - Byggesak
Mottatt sak: 16.02.2026
Status: Under behandling

Brobekkveien 29 - etablering av balkong og innsetting av dør
Saksnummer: 2025/14048 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553072
Status: Under behandling

Kryssveien 30 - fasadeendring, tilbygg og påbygg - Riving og oppføring av garasje
Saksnummer: 2025/08782 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202218196
Status: Under behandling

Kryssveien 28 A - påbygg og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/07610 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555566
Status: Under behandling

Kryssveien 28 A - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2026/08880 - Byggesak
Mottatt sak: 10.08.2026
Status: Under behandling

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

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

Nye vilkår

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

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

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

20.11.2012 - Dokumentnr: 981866 - Best. om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å etablere turvei som skal benyttes av

allmennheten
Ved eventuell fradeling skal den tinglyste erklæringen følge med de nye utskilte gnr/bnr.
Avlysning kan kun skje med samtykke fra fester, Oslo kommune og Direktoratet for naturforvaltning.
Med flere bestemmelser

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

Nye vilkår

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

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

10.01.1959 - Dokumentnr: 311 - Bestemmelse om bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 892,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 667,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. august 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Nordalveien 71

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	3 min 0.2 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	16 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 1 km
Kuben videregående skole	20 min

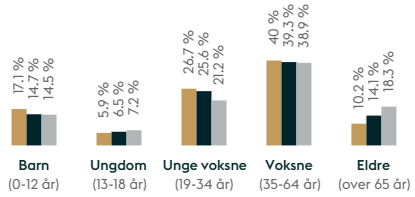
Offentlig transport

Øvre Risløkka Linje 60	1 min 0.1 km
Vollebekk Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Alna stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.1 km

Barnehager

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	6 min 0.5 km
Orelia barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Økernbråten balløkke	3 min
Vollebekkveien skole	5 min
Feel24 Økern Brobekk	9 min
Fitness24Seven Bjerke	13 min

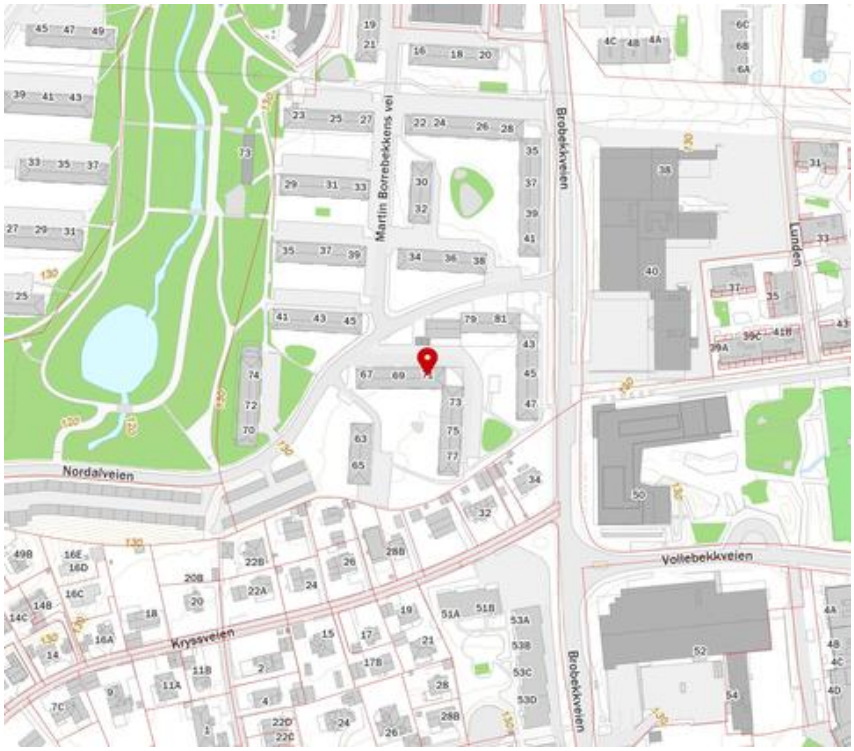
«Relativt stille og rolig. Kort vei til byen med kollektivtransport. Nærhet til Lillomarka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Nordalveien 71, 0584 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 607

Andelsnummer 330

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1829 **Referansenummer:** TS4879

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1957. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Nytt gulv i hele leiligheten, minus bad (Pergo Laminat) (2022)- Emno Bygg Stanko Medjedovic
• Nye lister i alle rom, minus bad (2022) - Emno Bygg Stanko Medjedovic
• Alle vegger og tak malt (2022) - Emno Bygg Stanko Medjedovic
• Plassbygd IKEA Pax garderobeskap på soverom (2025) DJ Snekker AS
• Ny markise på balkongen (2024)- Villamarkisen AS
• Byttet stikkkontakter stue og soverom - Kvikk installasjon AS
• Splittet opp anlegget (kjøkken) - Kvikk installasjon AS
• Byttet dimmer bad - Kvikk installasjon AS
• Oppgradert downlights bad - Kvikk installasjon AS
• Bygd platting på balkong - egeninnsats
• Stikkontakt på balkongen - Kvikk installasjon AS

Opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

En sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6,8 m², det er lagt terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt: 1,01 m.

Boligblokk bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad tatt i regi av borettslaget, det foreligger ingen dokumentasjon fra borettslaget.

Himling med malt betong med nedsenket himling med downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredet, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

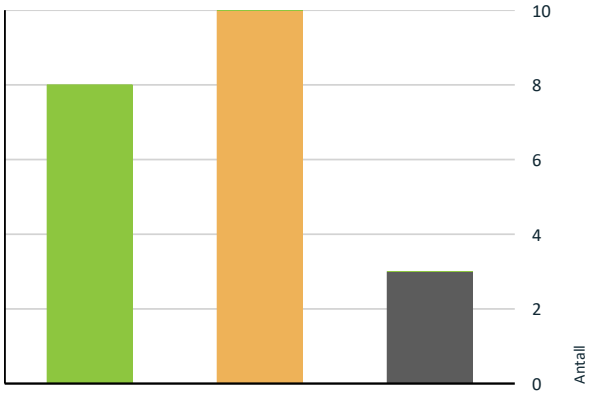
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen var opprinnelig en 3-roms, men blitt til en 4-roms. Det er etablert et soverom ved det tidligere soverommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2017.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6,8 m², det er lagt terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt: 1,01 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad tatt i regi av borettslaget, det foreligger ingen dokumentasjon fra borettslaget.

Himling med malt betong med nedsenket himling med downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredet, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad tatt i regi av borettslaget, det foreligger ingen dokumentasjon fra borettslaget på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

TG 2 settes grunnet manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt betong med nedsenket himling med downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 15 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredet, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelling i skapfronter over kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av skadede skapfronter for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på innredningen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installajonsår er ukjent.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

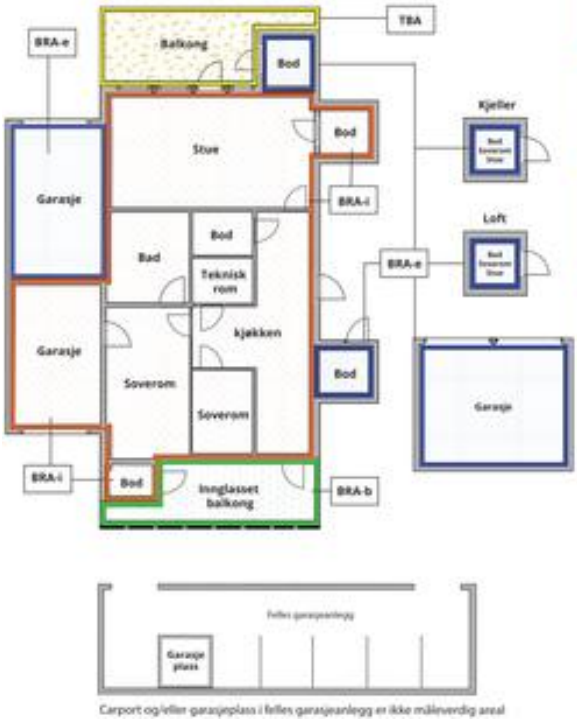
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						15	15
4. etasje	65			65			65
Kjeller		4		4			4
SUM	**65**	**4**				**15**	**84**
SUM BRA	**69**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftbod	
4. etasje	Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 15 m².
- En kjellerbod på ca. 3,6 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen var opprinnelig en 3-roms, men blitt til en 4-roms. Det er etablert et soverom ved det tidligere soverommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Elise Angelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	607		0	44239.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordalveien 71, 0584 OSLO

Hjemmelshaver
Økernbråten Borettslag A/l. Org.nr. 948 056 852

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L	948056852	H0402	SOLIBO AS	Reine Anders Schärer, Angelsen Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
330

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Schärer Reine	9578-5999-4-1482489	2026-08-24 13:13:15
Elise Angelsen	9578-5999-4-2837401	2026-08-24 13:25:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0412/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordalveien 71, 0584 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Anders Schärer Reine, Elise Angelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av badet i regi av borettslaget i 2012.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av badet i regi av borettslaget i 2012.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterspør forrettningsfører eller styreleder i borettslaget

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkkontakter stue og soverom - Kvikk Installasjon AS 2022 Splittet opp anlegget (kjøkken) - Kvikk Installasjon AS 2022 Byttet dimmer bad - Kvikk Installasjon AS 2025 Oppgradert downlights bad - Kvikk Installasjon AS 2025 Stikkontakt på balkongen -Kvikk Installasjon AS 2022 Diverse elektrisk arbeid. Kvikk Installasjon AS 2022 og 2025 Montert taklampe koblet til anlegg - Kvikk Installasjon AS 2024

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: Det finnes mange el-billadere installert på borettslagets eiendom. Disse er satt opp i regi av borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering 2026

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? Tilstandsvurdering 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har flere planer for vedlikehold og utbedringer, blant annet: - Energioppgradering (ENOVA-støttet), inkl. utskifting av varmerør i kjellere, varmestyringssystem i alle boenheter, individuell måling av varmtvann, radiatormålere, nye nærvarmerør i grunnen, solcelleanlegg på utvalgte tak og etterisolering av gavlvegger - Kjellerrehabilitering (nye og større boder) - Elektrisk adgangsbrikke for kjellere og loft - Oppgradering av tilfluktsrom og opprettelse av beredskapsrom i tidligere søppelrom - Felles sykkelparkeringshus

---

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: 20-0412/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elise Angelsen	**2026-08-24**	**Anders Schärer Reine**	**2026-08-24**

Identifikasjon

Elise Angelsen

Identifikasjon

Anders Schärer Reine

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Nordalveien 69, 0584 OSLO**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261024**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80277962**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **607**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **1 768,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **1 768,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **97,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **180,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **319 189 kWh**



Nordalveien 69, 0584 OSLO

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Borettslaget har gjennomført energikartlegging med støtte fra Enova. Anbefalte tiltak er vist i energikartleggingsrapporten

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nordalveien 69	80277962	H0101	0	0	306
Nordalveien 67	80277962	H0101	0	0	298
Nordalveien 71	80277962	H0101	0	0	323
Nordalveien 69	80277962	H0102	0	0	307
Nordalveien 71	80277962	H0102	0	0	324
Nordalveien 67	80277962	H0102	0	0	299
Nordalveien 69	80277962	H0201	0	0	308
Nordalveien 71	80277962	H0201	0	0	325
Nordalveien 67	80277962	H0201	0	0	300
Nordalveien 69	80277962	H0202	0	0	309
Nordalveien 71	80277962	H0202	0	0	326
Nordalveien 67	80277962	H0202	0	0	301
Nordalveien 67	80277962	H0301	0	0	302
Nordalveien 71	80277962	H0301	0	0	327
Nordalveien 69	80277962	H0301	0	0	310
Nordalveien 67	80277962	H0302	0	0	303
Nordalveien 69	80277962	H0302	0	0	311
Nordalveien 71	80277962	H0302	0	0	328
Nordalveien 67	80277962	H0401	0	0	304

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nordalveien 71	80277962	H0401	0	0	329
Nordalveien 69	80277962	H0401	0	0	312
Nordalveien 71	80277962	H0402	0	0	330
Nordalveien 67	80277962	H0402	0	0	305
Nordalveien 69	80277962	H0402	0	0	313

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1954
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.032
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Energiconsult
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	18.02.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	964,21 m²
Areal tak	442,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	327,99 m²
Oppvarmet BRA	1 768,00 m²
Oppvarmet luftvolum	4 420,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,51 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,27 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,55 %
Normalisert kuldebroverdi	0,19 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,43 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	DCV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,60 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	136,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,17 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	242,08 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,96	100,00
		Inndata
Installert effekt		152,71
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	333,27 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,43	85,00	1,35	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,35 W/(m²·K)
2	Tak	0,13 W/(m²·K)
3	Gulv	0,00 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,23 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,19 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,91 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,32 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,22 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	7,61 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**8,83 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	97,13	8,70	105,83	0,96	110,28
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	14	39	1,0	41
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	1	0	1	1,0	1
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**152**	**23**	**174**	**-**	**181**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	52 484	30
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	266 705	151
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	319 189	181
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	319 189	181

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	52 484	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	0	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	52 484	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	52 484	0

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	29,69	1,00	29,69
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	150,85	0,45	67,88
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	97,57 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	172 501,00 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

Nordvik Nydalen
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Økernbråten Borettslag A/L**

Megleropplysninger 10.08.2026
Vi viser til forespørsel av 07.08.26

Boligselskap:	Økernbråten Borettslag A/L
Organisasjonsnr:	948 056 852
Gnr./bnr:	123 / 607
Eier(e):	Anders Schärer Reine / Elise Angelsen
Seksjons-/andelsnr:	330
Adresse:	Nordalveien 71, 0584 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/okernbraten
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/okernbraten/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Ja
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 84853766
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen.
· Tomt:	Festet (bortfester er Oslo Kommune).
· Parkering:	Alle andelseiere har rett til parkeringsbevis for 1 bil som kan parkeres på Økernbråten borettslags oppmerkede parkerings-plasser. Hver andel må registrere mobilnr. i Aker P-drifts app. Les gjerne under "Praktisk informasjon" på hjemmesiden.

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.76033
Nominell rente (flyt):	5,30 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 50 715 275
Andel av saldo:	kr 132 498
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 132 498

Økonomiske opplysninger:

Felleskostnader	kr 5.269,- pr. md.
Internett	kr 149,- pr. md.
TV	kr 232,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.650,- pr. md.

Informasjon pr. august 2026:

Borettslaget ser på muligheten for etterisolering av gavlvegger, rør-fornying varmerør/ vannrør m.m, estimert kostnadsomfang på 70-80 millioner. Det vil avholdes ekstraordinær generalforsamling i august ifb med dette.

Det skal bygges tre parkeringshus for sykler, estimert kostnad kr. 500 000,- per stk., planlagt finansiert av oppsparte midler.

Borettslaget skal utrede muligheten for å utvide balkonger og hva dette vil koste. Dette vil bli lagt frem på årsmøte før evt. igangsatt.

Se innkalling og protokoll fra generalforsamling 2026.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Husordensregler i Økernbråten borettslag A/L

Vedtatt på generalforsamling 13. mars 1978. Korrigert iht. generalforsamlingsvedtak 17. april 1991 og 21. april 1998. Korrigert og vedtatt av styret 29.03.07 og 02.06.25.

Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Nattero

- Det skal være nattero i boligen fra kl 23:00-06:00.
    - I dette tidsrommet skal du være ekstra forsiktig med alt som har kontakt med bærende konstruksjoner i boligen. Lyden bærer godt til naboen når man f.eks. åpner skyvedørsgarderober, skuffer og skap som står i kontakt med gulv og vegg.

Støybegrensning - åtte-til-åtte

- Støyende aktiviteter som boring, banking, musikkøvelser skal **ikke** forekomme i tidsrommet 20:00-08:00, og så langt det lar seg gjøre etter kl 18:00 på lørdager til kl 08:00 på mandager, og på helligdager.
- Ikke spill høy musikk ved opphold på balkongen og vis hensyn til naboene.
- **Vis hensyn i tidsrommet 20:00-08:00 (åtte-til-åtte):**
    - Vi er nesten 1000 mennesker som bor i borettslaget og det er mange små barn som legger seg tidlig. Skal du kaste søppel etter klokken åtte må du åpne og lukke avfallsluken forsiktig. Det smeller høyt inne på soverommet til de like ved når luken faller igjen.

Nabovarsling

- Ved planlagte støyende aktiviteter, f.eks oppussing som inkluderer boring og banking, selskaper og lignende skal du varsle naboene minimum 24 timer før ved oppslag på Vibbo og henge opp lapp på innsiden av oppgangsdøren.
- På Vibbo lager du oppslag for din egen og oppgangen vegg-i-vegg for din bolig. Ved omfattende oppussing skal oppslaget gjøres synlig for alle oppganger i blokken du bor.

Balkong

- **Grilling:** Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Gassbeholder skal oppbevares på balkong og ikke inne i bolig eller fellesareal.
- **Oppbevaring og klestørking:** Oppbevaring og klestørking skal holdes under høyden på rekkverket til balkongen.
- **Belastning:** Total belastning på balkongen skal ikke overskride 600 kg. Tilpass antall personer og gjenstander etter dette.
- **Belysning:** Blinkende lys er ikke tillatt.
- **Blomsterkasser:** Det er ikke tillatt å tømme blomsterkassene ned på bakken under. Ikke overvann blomsterkassene slik at det renner vann ned på balkongen under.
- **Rengjøring:** Ikke fei smuss utenfor kanten, da noen av dette lett faller inn på balkongen under.

Trappeoppgang og fellesareal

- **Trappeoppgang:**
    - Ingenting skal oppbevares i trappeoppgangen som kan være til hinder for rømning eller brannvern.
        - Tenk at du skal kunne løpe ned trappene uten å kunne se.
    - Søppelposer skal ikke settes i trappeoppgang. Oppbevar søppel inne i boligen til du er klar til å gå ut for å kaste de i avfallsbrønnene.
    - Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i kjeller under trappen.
- **Fellesarealer (kjeller, loft):**
    - Fellesareal i kjeller og loft skal ikke benyttes til lagring. Kun gjenstander som er regelmessig i bruk kan oppbevares her.
    - Før dugnader skal gjenstander merkes med navn, bolignummer og telefonnummer. Umerkede gjenstander kan fjernes.
    - Trenger du midlertidig lagring i forbindelse med oppussing skal du søke styret om å benytte fellesareal til dette.

Kjøretøy og parkering

- **Parkeringsbestemmelser:** Se borettslagets bestemmelser under tema «Parkering» på Vibbo.
- **Bilvedlikehold:**
    - Dekkskift, karosseri- og innvendig vask kan gjøres så lenge det ikke er til hinder for gående, trafikk eller parkering.
    - Understellspyling, motorvask og bilreparasjoner er ikke tillatt.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt i henhold til norsk lov og politiforskrifter.
- Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.
- Hund skal føres i bånd dersom hunden kan fare mot eller hoppe på mennesker eller dyr som ikke ønsker kontakt med hunden, ref. §3b i Lov om forsvarlig hundehold: *"Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser."*
- Unngå at dyrene gjør fra seg på lekeplassene og plukk alltid opp avføringen.

Røyking

- Røyking er forbudt i fellesarealer, trappeoppganger og i umiddelbar nærhet til inngangspartier.
- Røyking på balkong skal ikke være til sjenanse for naboer. Beboere oppfordres til å vise hensyn i forhold til vindretning og andre som oppholder seg på balkongen sin.

Avfallshåndtering

- **Papp/papir, plast og restavfall:**
    - Avfall skal sorteres i henhold til kommunens retningslinjer.
    - Avfall kastes i avfallsbrønn og skal ikke settes utenfor beholderen dersom det er fullt, men kastes i en annen av de 5 avfallsstasjonene på borettslagets område.
- **Glass/metall og tekstiler:**
    - Glass/metall og tekstiler skal kastes i kommunens returpunkt for dette.
- **Annet = Haraldrud gjenvinningsstasjon:**
    - Større gjenstander og ting som ikke kan kildesorteres nevnt ovenfor skal fraktes til Haraldrud gjenvinningsstasjon.

Brannvern

- Alle i husstanden skal være kjent med gjeldende system for brannalarm. Se tema «Brannalarm» på Vibbo.
- Bolig skal være utstyrt med minst ett brannslokningsapparat som sjekkes årlig.
- Branndetektor skal ikke tildekkes eller demonteres.
- Ved matlaging som skaper mye stekos kan branndetektor deaktiveres i noen timer ved å holde inne knappen på brannpanelet i gangen i 10 sekunder til du får kvitteringsstemme for "utkoblet". Du må være tilstede og våken i perioden branndetektor er utkoblet.

Din bolig

- **Kjøkken:**
  - Kun kullfiltervifte er tillatt.
- **Bad:**
  - Luke til stoppekraner skal ikke tildekkes.
  - Ventil skal ikke tildekkes.
  - Etter dusjing bør det luftes godt ut med døren litt åpen for å unngå sopp og mugg.
  - Rens sluk jevnlig for å unngå vannskader.
- **Radiatorer:**
  - Varmeanlegget er dimensjonert for å kunne oppnå 22 grader uavhengig av utetemperatur.
  - Sørg for luftsirkulasjon rundt radiator for optimal varmeeffekt.
  - Skru ned radiatorer når du reiser bort eller i rom du ikke benytter.
- **Postkasse:**
  - Postkassen skal merkes med beboernes navn. Kun skilt bestilt via lenken under tema «Postkasser» på Vibbo er tillatt. Andre lapper er ikke tillatt.
- **Ringeklokke:**
  - Borettslaget standardiserer etternavn på ringetablået. Bestilling av nytt skilt gjøres via tema «Ringeklokke» på Vibbo. Egne skilt er ikke tillatt.

VEDTEKTER FOR ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG AL

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

Vedtekter endret på generalforsamling 17.4.1980, 21.4.1998, 6.7.2005, 29.3.2007, 8.4.2008, 28.4.2014, 26.4.2017, 25.4.2018, 12.04.2022, 09.03.2023, 28.03.2025, 30.03.2026

§1 FIRMA

Lagets navn skal være Økernbråten Borettslag.

§2 FORMÅL OG DRIFT

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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

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

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

§3 ANDELER, INNSKUDD OG ANSVAR

Hver andel lyder på kr. 200,- fullt innbetalt som andelsinnskudd.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§4 PANTERETT

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

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

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

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

§5 VILKÅR FOR ANDELSEIERSKAP

En person kan kun eie eller ha eierandel i 1 andel i borettslaget og bare fysiske personer kan være andelseiere. Unntak fra dette er definert av borettslagslovens § 4-2 der det gjøres unntak for følgende juridiske personer som til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én bolig, i lag som består av fem eller flere andeler:

1. stat,

2. fylkeskommune,

3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

6. selskap, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

§6 VILKÅR FOR EIERSKIFTE

Andeler kan fritt omsettes med begrensningen at andelen kun kan omsettes sammen med tilhørende bolig og innskudd.

§7 GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

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

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

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

at erververen mot sikkerhetsstillelse kan ta i bruk bolig til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forliksrådet kan ikke ta beslutninger om slik bruksrett.

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

§8 EIERSKIFTEGEBYR

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

§9 BRUK

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

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

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

§10 DYREHOLD

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

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

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

Langtidsutleie:

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

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

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre når 1.

andelseieren er en juridisk person, eller

2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller

3. et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller

4. bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

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

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

Fysisk andelseier skal holde borettslaget orientert om hvor en kan få kontakt så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre.

Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve utkasting etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13

§12 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Andelseier forplikter å holde all eiendom i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten gjelder andelens tilhørende bolig og omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel som boder og balkong. Med vedlikehold menes plikt til både å utføre og bekoste. Dette inkluderer også radiatorer med tilhørende røropplegg selv om dette er å regne som borettslagets eiendom.

Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, maling/tapet og innvendige flater innenfor utgangsdør, yttervegger og balkong. Innvendige flater er for eksempel, men ikke begrenset til, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater.

Vedlikeholds omfatter videre all istandsetting og oppussing av boligen med radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle og vannrør fra stoppekran.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Vedlikehold omfatter også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger samt ledninger og innretninger som eier selv har satt opp.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Borettslaget skal ikke dekke kostnader som skyldes hærverk eller annen selvforskyldt skade.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver bolig har slukningsutstyr og tilstrekkelig antall røykvarslere og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Gjeldende andelseier har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

Alt arbeid andelseier plikter å utføre skal andelseier foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller reparerer andelseier ikke skader som andelseier plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§13 SÆRSKILT OM SKADEDYR OG UTØY

Andelseier plikter å holde bolig og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, fri for alle typer skadedyr og utøy. Det anbefales andelseier å sørge for innboforsikring som dekker skadedyrsanering.

Andelseier plikter å straks opplyse borettslaget om det oppdages skadedyr eller utøy, og umiddelbart tilkalle skadedyrkontroll for egen regning til å ta hånd om saken.

Dersom det fremkommer at skadedyr eller utøy stammer fra andelseiers eller tilhørende eiendom, og skadedyr eller utøy har spredt seg utover egen eiendom, vil andelseier også bli gjort ansvarlig for bekjempelse også i andre boliger og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å holde borettslaget oppdatert underveis i prosessen og levere sluttrapport fra skadedyrkontroll som bekrefter utført arbeid. Borettslaget har rett til å besiktige boligen for å godkjenne at saken kan avsluttes.

§14 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde. Med vedlikehold menes plikt til både å utføre og bekoste.

Borettslaget har alt ansvar for vedlikehold av ute- og fellesområder. Dette omfatter sikring og oppgradering av bygg, infrastruktur, privat vei og parkering, lekeplasser og grøntområder.

Borettslaget plikt omfatter utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, skap og apparattavler, rør, ledninger og kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Det inkluderer også reparasjon og utskifting av boligens radiatorer med tilhørende røropplegg.

Borettslagets vedlikeholdsplikt kan overføres andelseier dersom årsak til vedlikehold er innenfor andelseiers ansvar som skade, hærverk på, eller fjerning av vinduer, rør, radiator, ledninger, inventar, utstyr, og apparat, eller tetting og/eller ulovlig montering tilknyttet luftekanaler.

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i

byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

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

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved boligen, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel dører, vinduer, balkonger, antenner eller postkasser.

Styret kan pålegge andelseieren å velge fellesløsninger bestemt av styret, f.eks. adgangssystem, porttelefon, postkasse, brannutstyr, vindus- eller dørtype.

En andelseier kan med godkjenning fra styret, gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av nedsatt funksjonsevne hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseier må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre nye rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner gjennom boligene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i bolig.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§16 PLIKT TIL SKADEMELDING OG UTBEDRING

Andelseier plikter å gi melding til styret innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse om skader som oppdages i egen bolig eller fellesrom uavhengig av hvem som tilfaller ansvar for utbedring.

Andelseier plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skader. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Unnlater andelseier å gi pliktig melding kan andelseier tape sitt mulige erstatningskrav og vil settes ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

§17 ERSTATNINGSANSVAR

Andelseier må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes andelseier selv, andelseiers husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til bolig eller eiendommen for øvrig uten skjellig grunn.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke dersom andelseier kan bevise at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseiers kontroll eller ansvar.

Gjeldende eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som foregående andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller andre eieren har overlatt sin bolig til, kan borettslaget kreve dekket alle faktiske utgifter og andre utlegg som følge av skaden, av andelseieren.

§18 FORSIKRING

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, natur-, skadedyr- og vannskade.

Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

§19 BORETTSLAGETS TILGANG TIL BOLIG FOR TILSYN OG ARBEID

Borettslaget har adgang til å foreta tilsyn av bolig for kontroll av at vedlikeholdsplikt og andre regler overholdes.

Ved overdragelse av andel kan borettslaget kreve tilgang til boligen for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseier er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av andelen kan godkjennes.

Unnlatelse av inspeksjon fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Andelseier plikter å gi adgang til bolig til andre som handler på vegne av borettslaget i den utstrekning det er nødvendig for å utføre installasjon, vedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning), lovlige forandringer eller arbeid for å forhindre skade på bolig eller eiendommen for øvrig.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider, og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe eller sjenanse for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§20 STYRET

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og fire andre styremedlem. I tillegg skal det oppnevnes minst ett varamedlem. Styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styremedlemmer kan stille til valg for både ett og to år. Styrets leder og varamedlemmer kan stille til valg for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets leder og styremedlemmer skal være andelseier og registrert bosatt i borettslaget. Dersom styrets leder eller styremedlem flytter fra eller selger andelen, skal de fratre vervet senest ved neste valg.

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

Styret velger sekretær blant styrets medlemmer.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma (forplikter borettslaget).

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer, varamedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt som hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer. Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget. Styret kan meddele forretningsfører prokura. Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget.

Styret har ansvar for å utarbeide og håndheve borettslagets ordensregler og andre styringsdokument.

Regler og styringsdokument skal være lett tilgjengelig og gjelder alle som befinner seg på borettslagets eiendom. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andelseier, andelseiers husstand, leieboere, gjester, håndtverkere eller annet personale som yter service til beboere.

Styret gis rett til å kreve andelseiere for omkostninger for brudd på regler samt å kunne ilegge gebyr for feilparkering.

§20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

For å sikre kontinuitet, kunnskapsoverføring og forsvarlig drift kan styret beslutte at avgående styreleder og/eller styremedlemmer deltar i en overgangsperiode etter endt funksjonstid. Overgangsperioden skal bestå av inntil tre møter, og deltakelsen skal være honorert.

Formålet med ordningen er å sikre overføring av erfaring, informasjon og pågående saker til det nyvalgte styret. Dersom styret vurderer at det ikke er behov for slik bistand, bortfaller ordningen.

Avgående styreleder eller styremedlem plikter å møte til de overgangsmøter styret innkaller til. Styret fastsetter tidspunkt og omfang av møtene, og har myndighet til å tilpasse ordningen etter borettslagets behov.

§21 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader og månedlig beløp fastsettes av borettslagets styre etter budsjett. Borettslagets styre har rett til å endre månedlige beløp med en måneds skriftlig varsel til andelseier.

Felleskostnadene skal dekke alle borettslagets felles utgifter til normal drift (lån/leie/vann/varme/elektrisitet/infrastruktur/ vaktmester/administrasjon/snømåking/grøntområder og tekniske anlegg), vedlikeholds-, utbyggings- og utbedringstiltak og hensyn til behov for avsetning av midler til fremtidig vedlikeholds-, utbyggings- og utbedringstiltak, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Andelseiere plikter å betale sin andel av felleskostnader forskuddsvis innen den 1. hver måned.

Avtalt beløp betaler til forretningsførers angitte konto. Ved forsinket betaling vil det tilkomme kompensasjon for inndrivelseskostnader og forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

§22 ADVARSLER, FRAVIKING OG TVANGSSALG

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel i henhold til borettslagsloven §5-22.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve utkastelse fra bolig etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale felleskostnader til ny andelshaver er på plass. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av felleskostnadene. Andelseier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av bolig fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§23 GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist om nødvendig men minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal behandles og beskrives i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest en måned før generalforsamlingen.

§24 GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

På generalforsamlingen har hver andelseier 1 – en – stemme uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen må være andelseier eller medlem av andelseierens husstand. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende samling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering

2. Årsberetning fra styret

3. Årsoppgjør
4. Styrets budsjettforslag for inneværende år
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
8. Valg av styreleder, styremedlem og varamedlemmer.
9. Valg av tre medlemmer til valgkomiteen
10. Eventuelt valg av revisor
11. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt. **§25**

GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene

- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om satg etter bortfeste av hete etter vesenttige deter av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesenttige endringer av borettstagets karakter krever titstutning fra samttige andetseiere.

§26 REVISOR

Regnskapet skat revideres av statsautorisert etter registrert revisor. Generatforsamtingen vetger revisor som tjenestegjør tit ny revisor er vatgt.

§27 ANDELSEIERS AKSEPT

Ved erverv etter besittetse av andet i andetstaget, erktærer erververen/andetseier å ha test, forstått og akseptert vedtekter, ordensregter og andre styringsdokumenter som bindende.

Borettstaget har rett tit å bruke etektronisk kommunikasjon tit metdinger, varset, informasjon, dokument og tignende etter Borettstagstoven § 1-6 tit andetseier, dersom andetseier har akseptert dette.

Når en andetseier skat gi metdinger tit borettstaget, kan dette gjøres ved bruk av post etter etektronisk kommunikasjon på de måter borettstaget har bestemt for dette formåtet.

Borettstaget gis rett tit å tagre og behandte persondata som anses nødvendig for driften i henhotd tit personopptysningstoven.

Att diatog mettom andetseier og borettstaget er å anse som fortrotig dersom andetseier ikke ønsker futt åpenhet.

Eventuette bestemmetser i styringsdokument som er i strid med vedtektene, vit ikke regnes som gytdige fra vedtektenes inntreden.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5074
Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 21:00 og lukker 27. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5074

Det holdes også et frivillig møte 23. mars kl. 18:00 , Selskapslokalet (barnehagen).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmesedler kan leveres etter informasjonsmøtet i selskapslokalet (barnehagen) den 23. mars når stemmeperioden starter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien
6. Valgfri TV-avtale etter november 2026
7. Sykkelparkering
8. Vaskeri
9. Oppgradering av boder i fellesareal kjeller
10. Renhold oppgang og loft

11. Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

12. Dyrehold

13. Utvidelse av ballkong

14. Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

15. Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

16. Fastsettelse av honorarer

17. Valg av tillitsvalgte

18. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningsfører Thanh Nguyen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Thanh Nguyen

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble forretningsfører, Thanh Nguyen, foreslått. Som protokollvitne ble Fredrick Engebretsen foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5074 årsregnskap 2025.pdf
2. 5074 Økernbråten Borettslag AL.pdf

Sak 5

Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Flere har kanskje lurt på hva pinnene og de grønne strekene mellom fortauet og inngangspartiene i Brobekkveien betyr?

Reguleringsplan for bygging av sykkelfelt i Brobekkveien ble vedtatt i Oslo kommune i 2023. Nå er prosjekteringen i gang og styret har mottatt planene og de vil medføre at kommunen har behov for ervervelse av ca 395 kvm at borettslagets festetomt.

De grønne pinnene og strekene markerer de områdene som vil bli benyttet midlertidig av kommunen i byggeperioden. De røde pinnene viser grensen for den permanente tomtegrensen. I det vedlagte kartet er det røde feltet det som allerede er vei i dag og de gule feltene områdene for permanent ervervelse av borettslagets areal. Det gule område inn i Nordalveien vil ikke bli nødvendig etter informasjon styreleder fikk ved befaring 12. mars.

Dette har kommunen rett til å gjøre og styret trenger fullmakt fra generalforsamlingen for å kunne forhandle best mulige vilkår for kompensasjon fra kommunen. Uten denne fullmakten vil saken måtte gå til rettsapparatet for en skjønnsmessig avgjørelse av kompensasjon.

Byggingen prosjekteres i 2026 og oppstart av byggefasen er planlagt til januar 2027.

Styrets innstilling
Styret trenger generalforsamlingens godkjennelse til å forhandle med Oslo kommune siden denne byggingen vil ta noen kvadratmeter av borettslagets fellesområder. Styret vil passe på at vi får et godt skille mellom fortau og vår eiendom, med ny hekk der det er hensiktsmessig og lav støyskjerm eller tilsvarende der det blir for smalt til å

kunne plante hekk. I tillegg forsøker styret å få kommunen til å asfaltere på nytt foran blokkene i Brobekkveien etter anleggsperioden i 2027. Dersom saken ikke blir godkjent her, vil saken fremmes på nytt på et senere tidspunkt for å endelig avgjøre om saken skal forhandles direkte med kommunen eller la kompensasjonen avgjøres i rettsapparatet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å forhandle med Oslo kommune vedrørende kompensasjon i forbindelse med ervervelse av tomtegrunn i forbindelse med bygging av sykkelfelt i Brobekkveien.

Vedlegg

3. Grunnervervskart W-1113 av 08.12.2025.pdf

4. Grunnervervsbrosjyre fra kommunen.pdf

Sak 6

Valgfri TV-avtale etter november 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens avtale med Riks-TV utløper november 2026.

TV-avtalen utgjør i dag kr 225,- av fellesutgiftene og ved å si opp TV-avtalen vil økning i fellesutgifter for 2027 reduseres med kroner 225,-, slik at beboere selv kan bestemme og bestille TV-avtale eller strømmetjenester.

Styret har reforhandlet avtalen med RiksTV slik at de som ønsker å fortsette med tv-avtalen og betale via fellesutgiftene får anledning til det. Det er altså ingen nedside i denne løsningen og saken er en informasjonssak.

Det gjøres oppmerksom på at de som velger å fortsette denne kollektive TV-avtalen vil binde andelen til den nye tv-avtalen i 3 år, selv om man selger og det kommer en ny eier til andelen.

Styrets innstilling

Styret har forhandlet en løsning med leverandør som opprettholder de gunstige prisene til en kollektiv avtale, samtidig som den er valgfri å binde seg til. De som ikke ønsker TV-avtalen kan avstå fra den og få tilsvarende lavere fellesutgift. De som vil fortsette med avtalen slik den er i dag, har anledning til det og betale via fellesutgiftene og binder andelen til TV-avtalen i perioden slik en kollektiv avtale gjør. Saken er en orienteringssak.

Forslag til vedtak

Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

Sak 7

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Elias Roland Udnæs

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

De siste årene har sykkel blitt et stadig viktigere fremkomstmiddel for stadig flere av beboerne i borettslaget, særlig som transport til og fra jobb. Vi ønsker derfor at borettslaget etablerer tre parkeringshus for sykler, etter samme finansieringsmodell som ble foreslått av styret i fjor.

Det er mange grunner til at borettslaget burde ha ordentlig sykkelparkering:

- Dagens løsning for å lagre sykler i boden funker dårlig. Bæring av tunge El-sykler sliter på både mennesker og trapper, og en mer tilgjengelig sykkelparkering er sårt trengt for alle som bruker sykkel ofte.
- Et økende antall av oss har behov for sykkel til daglig, ofte som transportmiddel til og fra jobb. Det har også de siste årene vært en nedgang i antall biler i borettslaget, og det er naturlig å prioritere sykler i større grad, uten at det trenger å gå utover bilparkering.
- I dag brukes en betydelig del av utearealet i borettslaget til bilparkering. Sykkelparkering krever relativt lite plass og vil være et konkret gode for alle beboere som bruker sykkel. Dette vil bidra til en mer balansert prioritering mellom ulike fremkomstmidler.

Forslaget jeg stiller er (i grove trekk) det samme som styret stilte i fjor. Tilgang til sykkelparkering vil skje ved hjelp av nøkkelbrikker, med tilgang kun dit man trenger, og sykkelskurene vil ha en lav profil og passer inn arketektonisk med fasaden.

Jeg vil også understreke at borettslaget først og fremst skal være et godt sted å bo. Etter mitt syn bør derfor hensynet til beboernes behov veie tyngre enn mindre, visuelle endringer i fasadeinntrykket. For mange vil god sykkelparkering være en betydelig forbedring i hverdagen.

Kostnader og finansiering:
Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk. Denne kostnaden vil over tid finansieres gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke. Det vil gi økt sikkerhet at bare de som betaler denne avgiften har tilgang til sykkelparkeringshusene.

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

1. **Bedre sikkerhet for sykler:** Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og hærverk.
2. **Praktisk løsning for elsykler:** Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig oppbevaringsløsning.
3. **Økt attraktivitet for borettslaget:** Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.
4.

Forbedret utseende i uteområdet: Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

5. **Selvfinansierende løsning:** Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres av de som faktisk bruker tjenesten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av inntil tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner bygging av tre sykkelparkeringshus, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

Sak 8

Vaskeri

Forslag fremmet av:
Michal Bartosiewicz

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Til styret og beboere i Økernbråten Borettslag,

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om ny bruk av det tidligere vaskerilokalet i borettslaget.

Vaskeriet står i dag helt tomt. I fjor ble lokalet leid ut til en rørlegger, men kontrakten ble avsluttet da leietaker sa opp. Per i dag genererer lokalet ingen inntekter for borettslaget,

og det står ubrukt.

I stedet for å fortsette å lete etter ekstern leietaker, foreslår jeg at styret vurderer å investere i oppussing av andre etasje i vaskeribygget og etablere et treningsstudio for beboerne i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har mottatt forslaget om å etablere treningsstudio i det tidligere vaskerilokalet, og vi setter pris på engasjementet for borettslaget.

Vi er godt klar over at lokalet i dag står tomt, og vi har allerede flere løsninger til vurdering for hva som skal gjøres med dette rommet. Styret ønsker å bruke tid på å utarbeide en gjennomtenkt plan som ivaretar både borettslagets økonomi og beboernes interesser.

Når det gjelder forslaget om treningsstudio spesifikt, stiller styret seg i utgangspunktet negativ til dette. Kostnadene ved oppussing, innkjøp av utstyr, vedlikehold og forsikring vil være betydelige, og vi mener det sannsynligvis finnes bedre bruksområder for lokalet som kan gi mer verdi for fellesskapet. Treningsstudio er likevel ikke utelukket som en del av den helhetlige vurderingen styret skal gjøre.

Vi oppfordrer forslagsstiller og øvrige beboere til å komme med innspill i prosessen når styret legger frem sin plan for rommet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen ikke vedtar å omgjøre lokalet til treningsrom på nåværende tidspunkt, før styret har gjennomført en grundigere vurdering av mulige alternativer.

Forslag til vedtak

Selv om det finnes flere treningsstudioer i nærheten av borettslaget, vil et eget treningsstudio for beboerne være en bedre løsning for oss.

Et privat treningsrom i borettslaget vil være mer tilgjengelig, rimeligere og mer praktisk enn eksterne treningssentre. Beboerne slipper å betale dyre medlemskap, reise bort for å trene eller forholde seg til overfylte lokaler. Man kan trene når det passer, bare noen få meter fra sin egen leilighet.

I tillegg vil et internt treningsstudio være forbeholdt beboerne. Det gir mindre kø, roligere omgivelser og et mer personlig og trygt miljø. Dette kan bidra til større trivsel og gjøre det enklere for flere – både unge og eldre – å være fysisk aktive.

Selv om vi har treningssentre i området, vil vårt eget treningsstudio være mer tilgjengelig, mer økonomisk og mer tilpasset behovene til beboerne i borettslaget.

Begrunnelse for forslaget:

- Lokalet står i dag ubrukt og gir ingen inntekter
- Et treningsrom vil være et tilbud til alle beboere
- Det kan øke trivsel og bokvalitet i borettslaget
- Det kan på sikt øke attraktiviteten og verdien på boligene
- Eventuell bruk kan finansieres gjennom en liten månedlig treningsavgift for brukere.

Sak 9

Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Forslag fremmet av:
Vidar Seigen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bodene i borettslaget er i dag preget av slitasje og begrenset funksjonalitet. Bodene fremstår utdatert og er lite arealeffektive. Det er spesielt behov for:

Større og mer hensiktsmessige boder som gir bedre lagringskapasitet.

Innbruddssikre dører som ivaretar trygghet og reduserer risiko for tyveri.

Stikkontakt i bodene.

Bedre belysning, ventilasjon og generelt høyere standard.

En oppgradering vil gi bedre utnyttelse av areal, økt sikkerhet og en betydelig forbedring av bokvaliteten og verdiøkning på bolig.

Styrets innstilling

Dette er allerede under utredning av styret i forbindelse med en større rehabiliteringsplan etter tilstandsvurdering og energikartlegging som er gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at dette er et forslag om å utrede, og ikke at det nødvendigvis blir gjennomført nøyaktig slik forslaget beskriver. Selve rehabiliteringsplanen vil bli stemt over på et senere tidspunkt. Styret oppfordrer til å stemme for dette forslaget om videre utredning.

Forslag til vedtak

Utrede muligheten for å utvide/omorganisere eksisterende bodarealer slik at beboerne kan få større boder.

Innhente tilbud på:

1.Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).

2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet

3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.

4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Sak 10

Renhold oppgang og loft

Forslag fremmet av:
Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette gjelder MB26:

Renholdet er ikke godt nok. Oppgangen oppleves møkkete til tross for vask. Renholdet på loftet er ikke utført de siste 15 årene. Hva ligger i avtalen med om hvilke områder som skal rengjøres?

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at innkjøpte tjenester fra Vaktmester Andersen for renhold i borettslaget til enhver tid skal være av høy kvalitet, og videreformidler budskapet om opplevd dårlig renhold videre til tjenestehaver. Videre er styret i prosess med vedlikehold av fellesarealer, og renhold av kjellere og loft er også en del av dette. Styrets innstilling er kontinuerlig arbeid med de tjenester som borettslaget til enhver tid innehar. Styret ser seg enig i at også fellesarealer kan være en del av dugnadsarbeidet. Selv om styrets innstilling er å stemme i mot dette forslaget om å bytte leverandør og evt. øke fellesutgiftene, er styret klare på at vi jobber hardt for å få mest mulig ut av tjenestene vi betaler for.

Forslag til vedtak

Bytte firma, alternativt få formidlet at det må vaskes grundigere. Alternativt del av dugnad hvor beboere selv tar tak, eller utført av arbeidsgruppa. Husleia kan fint økes med et par hundrelapper så nødvendig renhold kan utføres på en tilfedsstillende måte. Gjelder dette kun MB 26 bør det være en enkel sak å få ordnet.

Sak 11

Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Forslag fremmet av:
Vidar Seigen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ingen faste parkeringsplasser for hver andelseier, og det er ikke tidligere gjennomført noen utredning knyttet til verken tildelingsordning eller teknisk tilrettelegging for elbillading da dette har blitt satt opp på noe endevegger og på ett område bak vaskeriet. Dette gjør det vanskelig å planlegge tiltak for fremtiden, spesielt med tanke på at både behov for forutsigbar parkering og etterspørsel etter ladeinfrastruktur øker. En slik ordning vil ha en direkte verdiøkning ved salg.

En samlet utredning vil gi oversikt over:

Om det er praktisk og økonomisk mulig å innføre faste parkeringsplasser.

Hvordan en eventuell ordning kan organiseres.

Om det er teknisk og økonomisk gjennomførbart å etablere elbillading utover det som allerede er satt opp.

Hva en slik etablering vil kreve av kapasitet, infrastruktur og finansiering.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.
Styret mener det vil være fint å utrede en mer rettferdig ordning for parkering, samt elbillading.

Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret:

Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:

1. Kartlegging av antall plasser og egnet fordeling mellom beboere.

2. Vurdering av fremtidig driftsmodell (fast plass, leieordning, prioritering m.m.).

3. Kostnads- og konsekvensanalyse.

I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:

1. Tekniske forutsetninger (kapasitet, infrastruktur, plassering)

2. Kostnader for installasjon og fremtidig drift

3. Mulige støtteordninger eller finansieringsmodeller

4. Om elbillading er praktisk gjennomførbart med eller uten faste plasser

Legge frem en helhetlig vurdering med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalinger til behandling på et senere ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Sak 12

Dyrehold

Forslag fremmet av:
Margrethe Beckhaug Castillo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring av regler for dyrehold

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget til vedtak, men stiller seg ikke bak forslaget. Beboere følger allerede gjeldende husordensregler, som er utformet i tråd med norsk lov og politivedtekter om hundehold. Styret mener derfor at det ikke er behov for å endre eller presisere bestemmelsene ytterligere.

Gjeldende regler er som følger:

- Dyrehold er tillatt i henhold til norsk lov og politivedtekter.
- Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.
- Hund skal føres i bånd dersom hunden kan fare mot eller hoppe på mennesker eller dyr som ikke ønsker kontakt med hunden, jf. § 3 b i **Lov om forsvarlig hundehold**:
  «Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser.»
- Dyreeiere skal unngå at dyr gjør fra seg på lekeplasser og skal alltid plukke opp avføring etter dyret.

Styret legger til grunn at beboerne følger gjeldende regler og tar hensyn til fellesområdene og naboene sine.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at det stemmes nei i denne saken.

Forslag til vedtak

Forslag fremmet til behandling i styret / generalforsamling:

Det foreslås at bestemmelsene om hundehold i husordensreglene endres slik at de tilsvarer tidligere vedtatt ordlyd, og igjen presiserer generell båndplikt på borettslagets område.

Foreslått ordlyd:

Hundehold

• Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

• Dyr skal føres i bånd på eiendommen og holdes unna lekeplasser og sandkasser.

• Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer etter dyret. Avføring skal kastes i pose i avfallsbrønner for restavfall.

• Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, herunder skader på dører, karmer, planter, grøntanlegg, leker mv.

• Styret kan kreve dyret fjernet dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer gjennom lukt, bråk eller lignende.

Begrunnelse:

Som beboer opplever jeg at lekeplassen i perioder blir brukt som lufteområde for hunder. Selv om ikke alle etterlatenskaper er synlige, vil urin og eventuelle rester bli værende i sand og på underlag. Dagen etter benyttes samme område av små barn som leker tett på bakken, tar på underlaget og ofte putter fingre og leker i munnen.

Dette skaper en uheldig hygienisk situasjon og oppleves som utrygt for barnefamilier.

Tidligere regler var tydelige på at dyr skal holdes unna lekeplasser og føres i bånd på eiendommen. En klar og generell båndplikt bidrar til:

• å forebygge at lekeområder brukes som lufteplass

• å ivareta barns helse og trygghet

• å skape forutsigbarhet for både dyreeiere og øvrige beboere

• å redusere potensielle konflikter mellom naboer

Formålet er ikke å begrense ansvarlige hundeeiere unødig, men å sikre trygge og hygieniske fellesområder for alle.

Sak 13

Utvidelse av ballkong

Forslag fremmet av:
Vidar Seigen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Balkongene i borettslaget er av begrenset størrelse, noe som reduserer bruken og funksjonaliteten for beboerne. Ved utvidelse kan dette ha positiv innvirkning på bokvalitet og boligverdi.

For å vurdere om dette er gjennomførbart i vårt borettslag, er det nødvendig med en profesjonell utredning som avklarer tekniske, økonomiske og reguleringsmessige forhold.

Styrets innstilling
Styrets innstilling stiller seg positiv til å inkludere balkonger som en del av den tekniske utredningen av det langsiktige vedlikeholdet av nåværende bygningsstruktur.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret om å:

1. Igangsette en teknisk utredning av muligheten for å utvide eksisterende balkonger.

2. Innhente profesjonelle vurderinger av:

* Konstruksjonsmessige forutsetninger og nødvendige byggetekniske tiltak

* Kostnader for ulike typer balkongutvidelser

* Krav til byggetillatelse og eventuelle kommunale godkjenninger

* Eventuelle konsekvenser for fasade, brannsikkerhet eller felles infrastruktur

3. Legge frem utredningen med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalt løsning for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Sak 14

Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan benyttes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner når de er på besøk.
En slik leilighet vil være en felles fasilitet som kan bookes av andelseiere i borettslaget for korttidsopphold for gjester.

Hva saken gjelder:

Mange borettslag tilbyr i dag en gjesteleilighet som en felles ressurs for beboerne. Dette gjør det enklere å ta imot besøk uten at man selv må ha ekstra plass i egen bolig.

En slik løsning kan bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for både eksisterende og fremtidige beboere.

Hvordan en gjesteleilighet typisk vil fungere:

- Leiligheten eies av borettslaget
- Den kan bookes av beboere via digital løsning overvåket av styret.
- Kun beboere kan reservere leiligheten
- Beboeren er ansvarlig for sine gjester og at husordensreglene følges
- Det betales en døgnpris for bruk (for eksempel et rimelig beløp for å dekke drift og vedlikehold)
- Det vil være begrensning på hvor mange døgn man kan leie sammenhengende
- Leiligheten rengjøres etter bruk via betalt vask

En slik utredning før et potensielt kjøp vil blant annet omfatte:

- prisnivå på aktuelle leiligheter
- forventede driftskostnader
- mulige leieinntekter fra bruk
- praktiske løsninger for booking og drift
- regler for bruk

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan brukes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner. Dersom utredningen viser at dette er økonomisk forsvarlig, gis styret mandat til å gjennomføre kjøpet.

Sak 15

Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å sikre kontinuitet, kunnskapsoverføring og forsvarlig drift kan styret beslutte at avgående styreleder og/eller styremedlemmer deltar i en overgangsperiode etter endt funksjonstid. Overgangsperioden skal bestå av inntil tre møter, og deltakelsen skal være honorert.

Formålet med ordningen er å sikre overføring av erfaring, informasjon og pågående saker til det nyvalgte styret. Dersom styret vurderer at det ikke er behov for slik bistand, bortfaller ordningen.

Avgående styreleder eller styremedlem plikter å møte til de overgangsmøter styret innkaller til. Styret fastsetter tidspunkt og omfang av møtene, og har myndighet til å tilpasse ordningen etter borettslagets behov.

Styrets innstilling
Styret ser verdien av denne vedtektsendringen og oppfordrer til å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.

Sak 16

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505.000,-. Denne summen er i tråd med gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag av Økernbråtens størrelse.

Valgkomitéen fikk en ekstra arbeidsmengde i forbindelse med ekstraordinært valg på våren 2025 og godtgjørelse foreslås satt til 12.800,-.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 505.000,- og honorar til valgkomité settes til 12.800,-.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte.

Valgkomiteen ønsker at styret skal ha en balansert sammensetning som både gjenspeiler borettslagets beboere. Ideelt sett ønskes en jevn kjønnsbalanse – og kontinuitet som bidrar til å sikre gjennomføring av prosjekter.

Samtidig vurderes det for tiden spesielt viktig at styret samlet sett innehar variert og relevant kompetanse for å håndtere ulike oppgaver borettslaget står ovenfor. Med aldrende bygningsmasse og økende behov for vedlikehold vil håndverkerkompetanse være av stor verdi for styret.

Valgkomiteen har tidvis en krevende oppgave med å vurdere hvilke hensyn som skal veie tyngst. Både sittende styremedlemmer og flere nye kandidater fremstår som sterke valg.

Etter en grundig vurdering har valgkomiteen landet på en løsning vi mener ivaretar kontinuitet i styret, samtidig som ny og relevant kompetanse ønskes velkommen.

På bakgrunn av dette er valgkomiteens innstilling til styret i Økernbråten borettslag som følger:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

Nåværende leder i Økernbråten borettslag stiller til gjenvalg for 1 år. Har flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten borettslag. 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier, og drifter 360 heleide eiendommer. Har også vært styreleder for en volleyballklubb og har vært prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Gro Tharaldsen (ikke på valg)
- Stian Vik (ikke på valg)
- Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg)
- Vidar Seigen (ny kandidat)

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):

Har vært styremedlem i Økernbråten borettslag i to år. I denne perioden har borettslaget hatt en tydelig økonomisk forbedring. Årsresultatet er snudd fra underskudd på –2 732 716 kroner i 2024 til overskudd på 1 961 917 kroner i 2025. Disponible midler har økt fra 7 801 061 kroner til 10 322 884 kroner.

I tillegg styreerfaring fra Ung i Bærekraft og Medvind Utvikling, med arbeid innen strategi, økonomi og organisasjonsutvikling.

Doktorgrad i finans, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Faglig spesialisering innen kapitalmarkeder, porteføljekonstruksjon og bærekraftige investeringer. Lang erfaring med økonomisk analyse, budsjettforståelse, risikovurdering og strukturert beslutningsgrunnlag.

Arbeider kvantitativt og analytisk, med sterk kompetanse innen data, modellering og evaluering av tiltak.

Opptatt av langsiktig verdiskaping, god forvaltning av fellesmidler og transparente beslutningsprosesser.

«Jeg ønsker å være tidlig ute og melde at jeg stiller til gjenvalg i styret. Det har vært veldig fint å være med nå, og vi har fått god fart på arbeidet. Økonomien har blitt betydelig bedre, og vi ligger an til et sterkt resultat for 2025. Budsjettet for 2026 ser også svært lovende ut.»

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

Vidar er utdannet rørlegger, og har erfaring med HMS, verneombud, miljøfyrtårn og energieffektivisering. Datateknisk kyndig, og teknisk og praktisk anlagt. Opptatt av utvikling, teknologi og automasjon. Har lang erfaring med å samhandle med mange ulike folk via jobb, og er god på samarbeid og vant til å formidle og finne gode løsninger.

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og prosjektoppfølging i samme bransje, med fokus på kostnadskontroll og langsiktige løsninger. Jeg vil bidra med teknisk innsikt, struktur og økonomisk ansvarlighet i styrearbeidet.»

Øvrige kandidater styremedlem:

Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)

Har sittet en periode som styremedlem i Økernbråten borettslag, og vært ansattrepresentant og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

Mastergrad i innovasjon og forretningsutvikling, med spesialisering i markedsorientering og HR. Studiet ga inngående kunnskap om å forstå og tilrettelegge for innovasjon og utvikling i organisasjoner, samt fordypning i markedsføring og HR. Har også en bachelorgrad i markedsføring og reiseliv, og har studert et halvt år i Frankrike.

Er engasjert i grøntgruppen i borettslaget og har gjennom arbeidet i styret og annet virke erfaring med dialog med beboere, håndtering av konflikter, informasjonsarbeid og markedsføring, blant annet.

«Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg opplever at styret fungerer godt og er inne i flere viktige prosesser som jeg gjerne vil bidra til å videreføre. Jeg har god oversikt over pågående saker og mener at kontinuitet er viktig for et effektivt styrearbeid.

Jeg er særlig engasjert i grøntgruppen og arbeidet med fellesarealer og trivsel, og ønsker å fortsette dette arbeidet videre.

Jeg er 35 år, jobber med markedsføring og har en sønn på 3 år. Jeg ønsker å bidra til at Økernbråten er et trygt og hyggelig sted å bo – både for små og store.»

Frank-Ivar Olsen

Elektriker med fagbrev. 24 år+ erfaring som distriktssjef salg elektro. Over 10 års erfaring fra styret i Økernbråten borettslag, og 15+ års erfaring som leder og medlem i Økernbråten garasjeforetak. 6 år som styremedlem i et milliard konsern. Har vært President i LEO (Lions),

Er hovedtillitsvalgt i Handel og kontor pdd. Har startet og drevet et idrettslag osv. Har gjennomført kurs hos styreforeningen.

Kan bidra med håndverkerkompetanse som elektriker og har inngående kjennskap til borettslaget. Viktig at borettslaget har en sunn og forutsigbar økonomi og forvalter midlene sine fornuftig, at vedlikehold følges opp etter plan, og at trivsel og fellesskap er en prioritet.

Knut Erik Heggem

Utdannet siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør og bedriftsøkonom fra BI. Styreleder i Økernbråten garasjeforetak. Har også hatt styreverv hos arbedsgiver Wärtsilä Gas Solutions, samt vært styreleder i Linderud skolekorps, velforening og veiforening i mange år.

Arbeider med prosjekter med teknisk innhold. Salg av prosessanlegg til gass skip. Kan håndtere alt av teknisk. Arbeider i Team. Vant til å lede, oppnå resultater via medarbeidere. Håndterer store prosjekter. Kan forstå og lese regnskap.

Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen

- Runar Høidal Kvåle

Valgkomiteen sender en stor takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp for å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen

v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Innstilling

Styret ser det gode arbeidet og argumentene i valgkomitéens innstilling. Samtidig vil vi informere om at nåværende styre samarbeider godt og har en god kjønnsbalanse. Det er også fordeler ved at sittende styre blir gjenvalgt til å fullføre pågående rehabiliteringsplaner.

Roller og kandidater

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

- Audun Amundal

  Innstilt av valgkomitéen.
  Nåværende leder i Økernbråten borettslag stiller til gjenvalg for 1 år. Har flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten borettslag. 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier, og drifter 360 heleide eiendommer. Har også vært styreleder for en volleyballklubb og har vært prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

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

- Frank-Ivar Olsen

  Elektriker med fagbrev. 24 år+ erfaring som distriktssjef salg elektro. Over 10 års erfaring fra styret i Økernbråten borettslag, og 15+ års erfaring som leder og medlem i Økernbråten garasjeforetak. 6 år som styremedlem i et milliard konsern. Har vært President i LEO (Lions),
  Er hovedtillitsvalgt i Handel og kontor pdd. Har startet og drevet et idrettslag osv. Har gjennomført kurs hos styreforeningen.

  Kan bidra med håndverkerkompetanse som elektriker og har inngående kjennskap til borettslaget. Viktig at borettslaget har en sunn og forutsigbar økonomi og forvalter midlene sine fornuftig, at vedlikehold følges opp etter plan, og at trivsel og fellesskap er en prioritet.

- Knut Erik Heggem

  Utdannet siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør og bedriftsøkonom fra BI. Styreleder i Økernbråten garasjeforetak. Har også hatt styreverv hos arbedsgiver Wärtsilä Gas Solutions, samt vært styreleder i Linderud skolekorps, velforening og veiforening i mange år.
  Arbeider med prosjekter med teknisk innhold. Salg av prosessanlegg til gass skip. Kan håndtere alt av teknisk. Arbeider i Team. Vant til å lede, oppnå resultater via medarbeidere. Håndterer store prosjekter. Kan forstå og lese regnskap.
  Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter

godt av velfungerende leiligheter,
fellesarealer ute og inne.

- Mohammad Reza Allahdadi

  Innstilt av valgkomitéen.
  Har vært styremedlem i Økernbråten borettslag i to år. I denne perioden har borettslaget hatt en tydelig økonomisk forbedring.

  Årsresultatet er snudd fra underskudd på –2 732 716 kroner i 2024 til overskudd på 1 961 917 kroner i 2025. Disponible midler har økt fra 7 801 061 kroner til 10 322 884 kroner.

  I tillegg styreerfaring fra Ung i Bærekraft og Medvind Utvikling, med arbeid innen strategi, økonomi og organisasjonsutvikling.

  Doktorgrad i finans, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Faglig spesialisering innen kapitalmarkeder, porteføljekonstruksjon og bærekraftige investeringer. Lang erfaring med økonomisk analyse, budsjettforståelse, risikovurdering og strukturert beslutningsgrunnlag.
  Arbeider kvantitativt og analytisk, med sterk kompetanse innen data, modellering og evaluering av tiltak.

  Opptatt av langsiktig verdiskaping, god forvaltning av fellesmidler og transparente beslutningsprosesser.

  «Jeg ønsker å være tidlig ute og melde at jeg stiller til gjenvalg i styret. Det har vært veldig fint å være med nå, og vi har fått god fart på arbeidet. Økonomien har blitt betydelig bedre, og vi ligger an til et sterkt resultat for 2025. Budsjettet for 2026 ser også svært lovende ut.»

- Silje Mari Fjæstad

  Stiller til gjenvalg.
  Har sittet en periode som styremedlem i Økernbråten borettslag, og vært ansattrepresentant og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

  Mastergrad i innovasjon og forretningsutvikling, med spesialisering i markedsorientering og HR. Studiet ga inngående kunnskap om å forstå og tilrettelegge for innovasjon og utvikling i organisasjoner, samt fordypning i markedsføring og HR. Har også en bachelorgrad i
  markedsføring og reiseliv, og har studert et halvt år i Frankrike.

  Er engasjert i grøntgruppen i borettslaget og har gjennom arbeidet i styret og annet virke erfaring med dialog med beboere, håndtering av konflikter, informasjonsarbeid og markedsføring, blant annet.

  «Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg opplever at styret fungerer godt og er inne i flere viktige prosesser som jeg gjerne vil bidra til å videreføre. Jeg har god oversikt over pågående saker og mener at kontinuitet er viktig for et effektivt styrearbeid.

  Jeg er særlig engasjert i grøntgruppen og arbeidet med fellesarealer og trivsel, og ønsker å fortsette dette arbeidet videre.
  Jeg er 35 år, jobber med markedsføring og har en sønn på 3 år. Jeg ønsker å bidra til at Økernbråten er et trygt og hyggelig sted å bo – både for små og store.»

- Vidar Seigen

  Innstilt av valgkomitéen.
  Vidar er utdannet rørlegger, og har erfaring med HMS, verneombud, miljøfyrtårn og energieffektivisering. Datateknisk kyndig, og teknisk og praktisk anlagt. Opptatt av utvikling, teknologi og automasjon. Har lang

erfaring med å samhandle med mange ulike folk via jobb, og er god på samarbeid og vant til å formidle og finne gode løsninger.

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og prosjektoppfølging i samme bransje, med fokus på kostnadskontroll og langsiktige løsninger. Jeg vil bidra med teknisk innsikt, struktur og økonomisk ansvarlighet i styrearbeidet.»

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

- Harald Bergersen Zeigler
  Innstilt av valgkomitéen.
- Sara Laier Nybø
  Innstilt av valgkomitéen.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling generalforsamling 2026.pdf

Sak 18

Valgkomité

Ansvarlig for å finne kandidater til å sitte i styret i borettslaget og skrive innstilling til generalforsamlingen.

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Eva Larsen
- Runar Høidal Kvåle

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Audun Amundal (2025-2026)

Styremedlemmer

Stian Wong Vik (2025-2027)

Mohammad Reza Allahdadi (2024-2026)

Gro Taraldsen (2025-2027)

Silje Mari Fjæstad (2024-2026)

Varamedlemmer

Sara Nybø (2025-2026)

Harald Bergersen Zeigler (2025-2026)

Valgkomiteen

Eva Larsen

Sofie Räihä Erichsen

Kontaktinformasjon

Styret

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

Du kan også nå styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 385 andeler.

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

Gårds- og bruksnummer: 123/607

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

Økernbråten Borettslag A/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært har det vært gjennomført 12 styremøter.

Det har kommet inn rundt 1100 meldinger i Vibbo, som alle er besvart.

I løpet av året har styret arbeidet målrettet med både løpende drift og langsiktig utvikling av borettslaget. Det er blant annet gjennomført reforhandling av flere avtaler for å sikre mer kostnadseffektive løsninger for fellesskapet.

Utførte arbeider

- Flere ladestasjoner for elbil.
- Ganglys mellom Martin Borrebekkens vei 20 og 28.
- Lyssetting av uteplasser ved Nordalveien 74 og bak Brobekkveien 45
- Plantet hekk ved Refstadveien
- Ny flaggstang
- Montert dynamiske reguleringsventiler i undersentraler for varmeanlegget

I tillegg er det gjennomført energikartlegging og oppdatert tilstandsvurdering av bygningsmassen. Dette gir borettslaget et bedre grunnlag for å planlegge nødvendige tiltak fremover. Styret har samtidig startet arbeidet med en helhetlig rehabiliteringsplan, slik at fremtidige investeringer og vedlikehold kan vurderes samlet og på en mest mulig forutsigbar måte.

En viktig del av styrets arbeid har i løpet av året vært knyttet til oppfølging av leverandører, innhenting og vurdering av tilbud samt gjennomgang av drifts- og serviceavtaler i borettslaget. Dette har omfattet blant annet rør og rørleggertjenester, belysning, vaktmestertjenester, vask, skadedyrkontroll, brannsikring, forretningsførsel, energikartlegging, strøm og spotprisavtale, vedlikehold av varmtvannsanlegget, service på takrenner og oppfølging av søppelbrønner. Det har i tillegg vært lagt ned betydelig arbeid i oppfølging av eksisterende avtaler og praktiske driftsforhold i borettslaget.

Økonomisk har 2025 vært et klart bedre år enn året før. Borettslaget gikk med et overskudd på om lag 2,0 millioner kroner, mot et underskudd på 2,7 millioner kroner i 2024. De disponible midlene økte samtidig fra 7,8 millioner kroner til 10,3 millioner kroner ved årsskiftet, noe som styrker den økonomiske handlefriheten. Driftsinntektene økte, mens driftskostnadene samlet sett ble redusert sammenlignet med året før. Samtidig er det fortsatt store faste kostnader i borettslaget, særlig knyttet til kommunale avgifter, energi, bredbånd, forsikring og renter på lån. Styret vurderer samlet sett den økonomiske utviklingen som positiv, samtidig som det fortsatt er viktig med god kostnadskontroll og langsiktig planlegging i årene som kommer.

Økernbråten borettslag har tradisjon for å finansiere prosjekter med løpende fellesutgifter. Det er derfor naturlig at det er underskudd noen år og overskudd i andre. Alternativet hadde vært som mange andre andelseiere i borettslag opplever, at fellesutgiftene plutselig øker med mange tusen kroner ekstraordinært. Styret har jobbet videre med økonomiarbeidet fra 2024 og i løpet av 2025 har styret satt borettslaget i en god posisjon for de store rehabiliteringsbehovene som eksisterer.

Et innblikk i arbeidet videre i 2026

Styret har som nevnt gjennomført en energikartlegging og fått oppdatert tilstandsvurderingen som ble gjennomført av Opak AS i 2013. På bakgrunn av dette arbeidet er det allerede sendt inn søknad til Enova for

støtte til store energibesparende tiltak som samtidig tar igjen mye av vedlikeholdsetterslepet. Styret forventer å få denne søknaden innvilget, men hvorvidt tiltakene blir gjennomført vil være opp til andelseiere å stemme over på en ekstraordinær generalforsamling senere (planlagt i august).

Styret planlegger å opprette en prosjektside så snart som mulig som alle andelseiere vil få tilgang til, slik at man kan se hva som planlegges, hvilke vurderinger som er gjort og hva kostnadsbildet er. I stikkordsform listes tiltakene i rehabiliteringspakken her:

- Ventilasjon for bad og kjøkken
- Utskifting av varmerør i kjellere
- Ventilasjon i kjellere
- Varmestyringssystem for radiatorer
- Nye nærvarmerør i grunnen
- Solceller (PV-anlegg) på 8 tak
- Individuell energimåling for varmtvannsforbruk
- Individuell energimåling av radiatorer
- Etterisolere gavlvegger
- Oppussing av kjellere
- Sikkerhetstiltak for inngangsparti og kjellere
- Rammeavtale for oppussing av bad med individuell finansiering over fellesutgiftene

Parallelt vil det også jobbes videre med utforming av uteområdene, som ble vedtatt på fjorårets årsmøte.

Styret ønsker å minne alle andelseiere om at det er 4 grupper man kan melde seg inn i for å bidra til et godt bomiljø. Du finner informasjon om disse under “tema” på Vibbo:

- Grøntgruppa
- Vaktmesterhjelperne
- Aktivitetsgruppa
- Ryddegruppa

Styreleder har et sitat: “Å bo i et borettslag er som et 1-stjernes hotell… Vi har det grunnleggende dekket av fellesutgiftene, men vi må alle bidra litt for å få et 5-stjernes bomiljø.”

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948056852, KLIENTNR. 5074

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 801 061**	**10 501 407**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 961 917	-2 732 716
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 309 370	1 305 524
Tillegg tilskudd anl. midler	14	95 326	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-129 933	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	52 196 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-714 857	-53 469 204
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 521 823**	**-2 700 346**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 322 884**	**7 801 061**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 929 758	9 441 262
Kortsiktig gjeld		-1 606 873	-1 640 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 322 884**	**7 801 061**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 978 600	23 714 864	24 993 576	26 218 500
Ladeinntekter elbil		57 782	0	300 000	0
Andre inntekter	3	534 559	403 458	55 000	410 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 570 941**	**24 118 322**	**25 348 576**	**26 628 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 459	-65 502	-70 200	-65 200
Styrehonorar	5	-480 000	-416 000	-480 000	-528 000
Avskrivninger	14	-1 309 370	-1 305 524	-1 323 000	-1 323 000
Revisjonshonorar	6	-35 271	-26 366	-58 000	-60 030
Forretningsførerhonorar		-460 785	-443 063	-470 000	-491 150
Konsulenthonorar		-73 745	-84 270	-187 000	-187 000
Drift og vedlikehold	7	-3 104 314	-6 784 885	-4 667 657	-4 840 967
Forsikringer		-887 343	-795 400	-956 000	-1 070 720
Festeavgift		-558 472	-558 472	-558 000	-558 000
Kommunale avgifter	8	-4 891 965	-4 472 163	-5 092 000	-5 130 000
Ladekostnader EL-bil		0	-26 910	-150 000	-50 000
Energi/fyring	9	-5 238 688	-5 590 980	-5 300 000	-4 770 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 712 526	-1 522 673	-1 756 000	-1 817 460
Andre driftskostnader	10	-2 429 202	-1 980 807	-2 362 720	-2 445 719
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 257 140**	**-24 073 016**	**-23 430 577**	**-23 337 246**
DRIFTSRESULTAT		**4 313 802**	**45 307**	**1 917 999**	**3 291 254**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	429 794	262 628	72 000	72 000
Finanskostnader	12	-2 781 678	-3 040 650	-2 864 000	-2 698 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 351 884**	**-2 778 023**	**-2 792 000**	**-2 626 000**
ÅRSRESULTAT		**1 961 917**	**-2 732 716**	**-874 001**	**665 254**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-2 732 716		
Til opptjent egenkapital:		1 961 917	0		

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 733 506	50 039 030
Leiligheter/lokaler		1	1
Andre varige driftsmidler	14	30 762	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 764 268**	**50 039 031**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		99 238	95 186
Forskuddsbetalte kostnader		105 525	122 454
Andre kortsiktige fordringer	15	47 832	0
Driftskonto OBOS-banken		3 420 962	1 625 344
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 751	0
Innestående i andre banker		7 433 310	7 130 159
Sparekonto OBOS-banken		796 140	468 120
SUM OMLØPSMIDLER		**11 929 758**	**9 441 262**
SUM EIENDELER		**60 694 026**	**59 480 294**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 386 * 200		77 200	77 200
Opptjent egenkapital		5 793 980	3 832 062
SUM EGENKAPITAL		**5 871 180**	**3 909 262**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 253 273	51 968 130
Borettsinnskudd	17	1 962 700	1 962 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**53 215 973**	**53 930 830**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		491 046	497 513
Leverandørgjeld		860 197	898 395
Skyldige offentlige avgifter	18	35 803	0
Påløpte renter		219 827	244 293
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 606 873**	**1 640 201**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 694 026**	**59 480 294**
Pantstillelse	19	75 348 200	73 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Økernbråten Borettslag A/l

Audun Amundal Mohammad Reza Allahdadi Gro Tharaldsen
Silje Mari Fjæstad Stian Wong Vik

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	24 900 684
Husleie	77 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 978 600**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lagerleie	16 000
Refusjon forsikring, kostnadsført tidligere år	7 400
Lading av kjøretøy, Stripe	377 455
Nøkler	13 100
Andel inntekt av parkeringsautomat og kontrollavgift	72 200
Utleie selskapslokale	48 404
SUM ANDRE INNTEKTER	**534 559**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 200
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 000
Naturalytelser speilkonto	5 000
Arbeidsgiveravgift	-69 259
SUM PERSONALKOSTNADER	**-75 459**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-480 000
SUM STYREHONORAR	**-480 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 403

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-35 271
SUM REVISJONSHONORAR	**-35 271**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-304 799
Drift/vedlikehold VVS	-608 600
Drift/vedlikehold elektro	-54 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 489 955
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 855
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-371 368
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 458
Annet vedlikehold	-15 215
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-16 497
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 104 314**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 503 028
Renovasjonsgebyr	-1 388 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 891 965**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-404 169
Fjernvarme	-4 834 519
SUM ENERGI / FYRING	**-5 238 688**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-121 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 312
Diverse utstyr	-15 050
Vaktmestertjenester	-1 258 708
Renhold ved firmaer	-838 715
Snørydding	-1 719
Andre driftskostnader	-55 743
Trykksaker	-2 496
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 403
Andre kontorkostnader	-29 662
Telefon, annet	-1 485
Porto	-1 000
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-10 829
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-7 653
Tap på fordringer	-4 504
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 429 202**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	86 317
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 981
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 407
Andre renteinntekter	310 769
SUM FINANSINNTEKTER	**429 794**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 781 678
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 781 678**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 475 839
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	31 257 667
SUM BYGNINGER	**48 733 506**

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Rehabilitering bad		
Tilgang 2008	39 169 648	
Avskrevet tidligere	-20 892 306	
Avskrevet i år	-1 305 524	
		16 971 818
Ladestasjoner		
Tilgang 2025	34 607	
Avskrevet i år	-3 845	
		30 762
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 002 580**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 309 370**

I forbindelse med investeringen av ladestasjoner ble det mottatt et tilskudd på kr 95 326 fra Oslo kommune, klimaetaten

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	47 832
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**47 832**

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-52 196 050	
Nedbetalt tidligere	227 920	
Nedbetalt i år	714 857	
		-51 253 273
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 253 273**

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 962 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 962 700**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 751
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 052
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-35 803**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 962 700
Pantelån	51 253 273
TOTALT	**53 215 973**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 733 506
TOTALT	**48 733 506**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I2TGK-MECQK-W3255-2UEED-EYE81-F8A1D

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 10:33:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I2TGK-MECQK-W3255-2UEED-EYE81-F8A1D

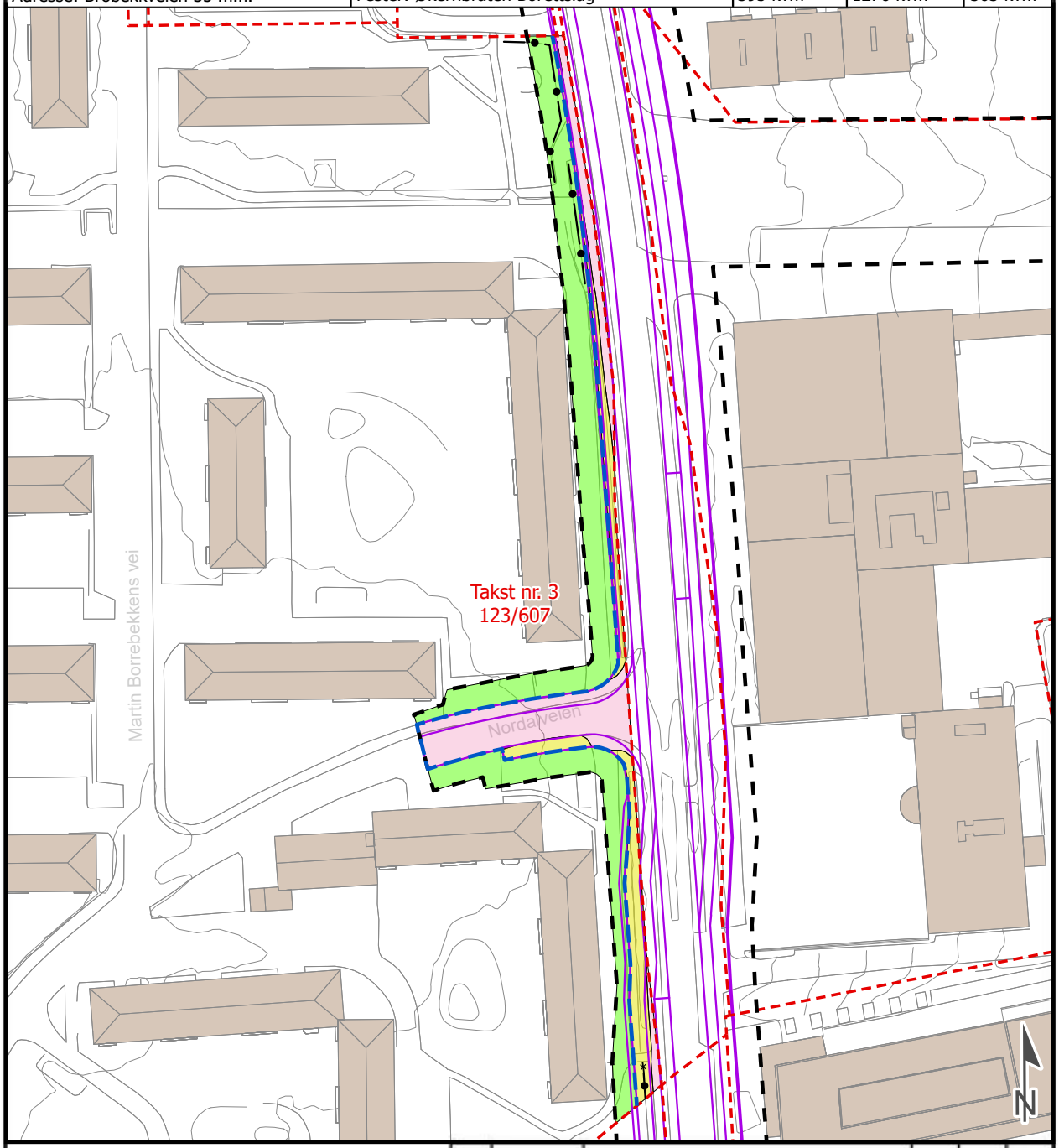
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Takst nr 3	Gårds-/Bruksnr: 123/607	Hjemmelshaver: Oslo Kommune EBY	Perm. erverv	Midl. erverv	Eks. vei
Adresse: Brobekkveien 35 m.fl.		Fester: Økernbråten Borettslag	395 kvm	1276 kvm	563 kvm



Takst nr - 3 | GNR/BNR - 123/607

- Eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense
- Plangrense
- Formålsgrense
- Permanent erverv
- Permanent erverv - eksisterende vei
- Midlertidig erverv
- Gjerde
- Støyskjerm

Vedlegg 3

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C03	2025-12-08	Ekstern utgave	SchBul	KriAna	VTr
C02	2025-11-27	Ekstern utgave	SchBul	KriAna	VTr

Oslo Bymiljøetaten

Målestokk: 1:1 100(A4)

Oppdragsnummer: 52108090

LØREN/ØKERN – KOMMUNAL INFRASTRUKTUR
Brobekkveien - Grunnerverv
Gnr/Bnr - 123/607
Takst nummer 3

Norconsult

Tegningsnummer: NO-C-BBV-CF-W-1113

Revisjon: C03

Utskrift av elektronisk dokument av 08.12.2025 09:08

Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Grunnerverv i Oslo kommune



Informasjon til deg som grunneier

Grunnerverv i Oslo kommune

Hvert år må mange grunneiere avgi grunn til bygging og vedlikehold av offentlig vei, fortau, sykkelvei, t-bane og andre offentlige formål.

I Oslo kommune er det Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) som har fullmakt til å forhandle og inngå avtaler om grunnerverv. EBY foretar grunnerverv (sikrer nødvendig grunn og rettigheter) på oppdrag fra andre kommunale etater og foretak i Oslo kommune.

Men hva betyr det å avstå grunn til Oslo kommune? Hva bør du være oppmerksom på? Vi vil her informere om hva dette kan bety for deg. Først vil vi forklare uttrykkene vi bruker som ikke er vanlig dagligtale.



Ordforklaringer

Grunnerverv: Når noe skal bygges eller utbedres, må Oslo kommune skaffe seg rettigheter til de arealer som blir beslaglagt for å bygge tiltaket.

Forhåndstiltredelsesavtale: En avtale om at tiltaket kan igangsettes, og at erstatningen skal fastsettes senere, enten ved avtale eller ved skjønn.

Ekspropriasjon: Ekspropriasjon er når du ufrivillig må avstå hele eller deler av eiendommen (grunnen). Dette kan være aktuelt dersom du som eier ikke kommer til enighet med EBY om en avtale. Vanligvis er det byrådet i Oslo som vedtar ekspropriasjon.

Skjønn: Dersom du og EBY ikke blir enige om erstatningen, blir erstatningen fastsatt ved skjønn. Et skjønn er en domstols-behandling der erstatningen blir fastsatt av retten. Retten befarer eiendommen og vurdere verdien ut fra gjeldende erstatningsregler. Dersom skjønnet bygger på et ekspropriasjonsvedtak, kalles det et ekspropriasjonsskjønn. Har du inngått avtale med EBY om at erstatningen skal fastsettes ved skjønn, kalles det et avtaleskjønn.

Forhåndstiltredelse med godkjennelse fra Fylkesmannen: Dersom ekspropriasjon er vedtatt og begjæring om skjønn er sendt, kan EBY søke Fylkesmannen om å få tiltre grunnen før erstatningen er fastsatt. I slike tilfeller kan du kreve at Oslo kommune skal betale en del av erstatningen som et foreløpig oppgjør før tiltaket settes i gang.

Reguleringsplan: En detaljert arealplan som viser hva de forskjellige arealene skal brukes til. Slike planer vedtas av bystyret i Oslo. En reguleringsplan er som regel nødvendig for å kunne gjøre vedtak om ekspropriasjon, men ikke alltid.

Veierklæring: Etter plan- og bygningsloven §§ 18-1 og 18-2 kan det stilles krav til at det opparbeides offentlig vei og anlegges vann og avløp til en eiendom før den kan bebygges. Denne plikten til å opparbeide vei kan utsettes ved en midlertidig dispensasjon i form av en såkalt «veierklæring». Veierklæringen tinglyses (registreres i grunnboken) som en heftelse på eiendommen.

Kommunen kan når som helst trekke tilbake en slik midlertidig dispensasjon, og dermed kreve at veien opparbeides som beskrevet i veierklæringen. Grunneier er da forpliktet til å opparbeide og dekke kostnaden for dette selv. Dette gjelder også når erklæringen er av eldre dato og uavhengig av om eiendommen har byttet eier opptil flere ganger før kommunen velger å trekke tilbake dispensasjonen.





Når kan Oslo kommune erverve grunn?

Hvilke arealer Oslo kommune skal erverve til sine formål vil som oftest være fastlagt gjennom en reguleringsplan. Reguleringsplaner fremmes som regel av eier eller den som ønsker å utvikle en eiendom. Etter forutgående behandling i Plan- og bygningsetaten sendes reguleringsplanen til politisk behandling. Med unntak av statlige reguleringsplaner er det bystyret som vedtar reguleringsplaner i Oslo.

På forhånd vil reguleringsplanforslaget ha vært gjennom en offentlig høringsrunde hvor alle interesserte skal ha hatt anledning til å uttale seg.

Etter reguleringsplanen er vedtatt og fristen for å klage har gått ut, er det ikke lenger mulig å endre planen.

I enkelte tilfeller kan også veierklæringer gi Oslo kommune rett til å erverve grunn.



Illustrasjonen skisserer saksgangen i grunnervervssaker

Hvordan går vi frem ved grunnerverv?

Når Oslo kommune må erverve hele eller deler av eiendommen din, vil EBY ta kontakt med deg.

Grunnerverv kan i prinsippet gjennomføres på tre alternative måter:

A. Det inngås en avtale om erverv av grunn.
B. Det inngås en avtale om avståelse slik at arbeidet kan begynne og erstatningen fastsettes ved skjønn (forhåndstiltredelsesavtale).
C. Grunnen og rettigheter blir ervervet ved ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved skjønn.

A. Avtale

Dersom du og EBY blir enige om alle forhold ved avståelsen og inngår en avtale om erverv av grunn, skjer grunnervervet etter alternativ A.

Avtalen innebærer at du godtar at arbeidene settes i gang til et avtalt tidspunkt, og at du har kommet til enighet med EBY om hva du skal ha i erstatning. Til avtalen vil det være en beskrivelse av det Oslo kommune erverver og hvordan erstatningen skal utbetales. Andre spesielle forhold eller forutsetninger som det er blitt enighet om, hører også med til avtalen. En slik avtale kalles som regel en avtale om erverv av grunn.

Avtalen skal være skriftlig

Vi vil presisere at alle avtaler som inngås mellom deg og Oslo kommune skal være skriftlige.

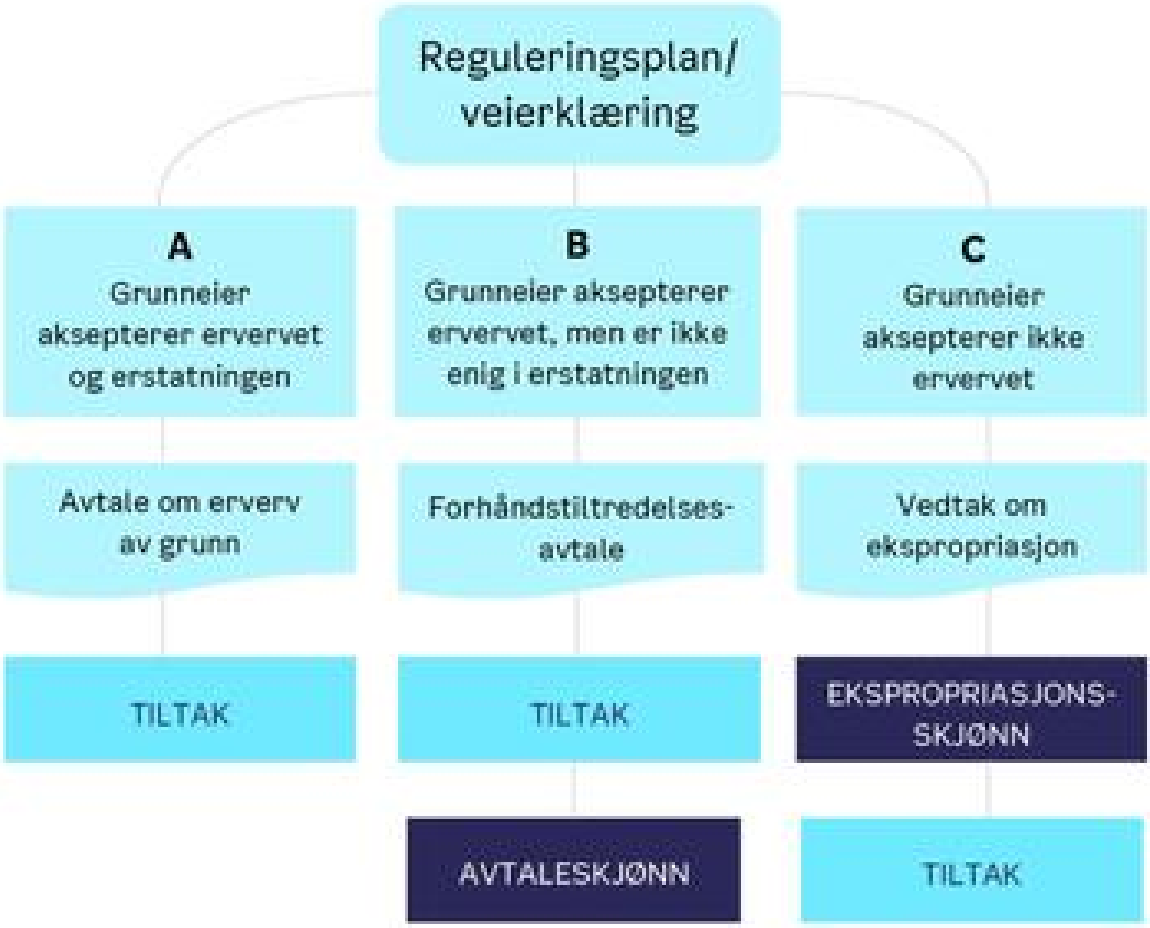
Avtaler regulerer normalt alle forhold ved overtakelsen av grunnen og kan spare partene for mange etterfølgende diskusjoner om avtalevilkår og lignende. Oslo kommune har standardavtaler som det kan tas utgangspunkt i.

Avtale eller skjønn?
For deg som grunneier kan det ha sine fordeler å inngå en avtale med kommunen i stedet for at saken går til skjønn:

- Du unngår en skjønnssak som vil ta tid, og som mange kan oppleve som en belastning. I tillegg blir erstatningsbeløpet avklart tidlig.
- Erstatningen blir utbetalt så snart begge parter har signert avtalen. Ved skjønn vil utbetaling først skje når skjønnet er endelig.

B. Forhåndstiltredelsesavtale og avtaleskjønn
Dersom du blir enig med EBY om selve avståelsen, men ikke om størrelsen på erstatningen, kan grunnervervet skje etter alternativ B. Dette innebærer at du godtar at tiltaket settes i gang på et avtalt tidspunkt, men at erstatningen skal fastsettes ved skjønn på samme måte som ved ekspropriasjon. En slik avtale kalles ofte for en forhåndstiltredelsesavtale. Skjønnet kalles avtaleskjønn.

C. Ekspropriasjon
Dersom du motsetter deg å inngå avtale beskrevet under alternativ A eller alternativ B, vil grunnervervet skje etter alternativ C. Oslo kommune vil da fatte vedtak om ekspropriasjon og erstatningen vil bli fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn.



Illustrasjonen skisserer de ulike stegene i en grunnervervsprosess. I praksis kan det forekomme unntak, og saksgangen kan avvike fra hovedtrekkene i illustrasjonen.

Har du krav på erstatning?

Eiendomsretten står sterkt i Norge og ved ekspropriasjon har alle i utgangspunktet krav på «full erstatning» ved avståelse, jf. grunnloven § 105. Med dette menes at du skal få dekket ditt økonomiske tap som grunneier. Begrepet «full erstatning» har lang tradisjon i rettspraksis. De førende bestemmelsene for grunnervervsprosessen finner vi blant annet i oreigningsloven, ekspropriasjonserstatningsloven og i en rekke rettsavgjørelser.

Når erstatningene skal fastsettes, er det dette som er grunnlaget for forhandlingene mellom deg og Oslo kommune. Skjønnsretten vil basere sin vurdering på det samme grunnlaget. Enhver eiendom er unik, og derfor vil også erstatningsbeløpene variere fra sak til sak. Vi ønsker å tilby en erstatning som ikke er lavere enn ved skjønn. Med andre ord: det skal i utgangspunktet være mer økonomisk gunstig å inngå en avtale med kommunen.

Gjennomføringen av tiltaket

Når kan tiltaket starte?

Tiltaket kan starte så snart det foreligger enten avtale om erverv av grunn, forhåndstiltredelsesavtale eller et rettskraftig ekspropriasjonsskjønn.

Når blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

Merking og oppmåling av de nye eiendomsgrensene skjer som regel etter at tiltaket er ferdig. Det er EBY som rekvirerer og bekoster oppmålingen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse: Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo
Telefon 21 80 21 80, postmottak@eby.oslo.kommune.no

www.eby.oslo.kommune.no

Foto: Ilja C. Hendel

Oslo

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte.

Valgkomiteen ønsker at styret skal ha en balansert sammensetning som både gjenspeiler borettslagets beboere. Ideelt sett ønskes en jevn kjønnsbalanse – og kontinuitet som bidrar til å sikre gjennomføring av prosjekter.

Samtidig vurderes det for tiden spesielt viktig at styret samlet sett innehar variert og relevant kompetanse for å håndtere ulike oppgaver borettslaget står ovenfor. Med aldrende bygningsmasse og økende behov for vedlikehold vil håndverkerkompetanse være av stor verdi for styret.

Valgkomiteen har tidvis en krevende oppgave med å vurdere hvilke hensyn som skal veie tyngst. Både sittende styremedlemmer og flere nye kandidater fremstår som sterke valg.

Etter en grundig vurdering har valgkomiteen landet på en løsning vi mener ivaretar kontinuitet i styret, samtidig som ny og relevant kompetanse ønskes velkommen.

På bakgrunn av dette er valgkomiteens innstilling til styret i Økernbråten borettslag som følger:

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

Nåværende leder i Økernbråten borettslag stiller til gjenvalg for 1 år. Har flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten borettslag. 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier, og drifter 360 heleide eiendommer. Har også vært styreleder for en volleyballklubb og har vært prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Gro Tharaldsen (ikke på valg)
Stian Vik (ikke på valg)
Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg)
Vidar Seigen (ny kandidat)

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):
Har vært styremedlem i Økernbråten borettslag i to år. I denne perioden har borettslaget hatt en tydelig økonomisk forbedring. Årsresultatet er snudd fra underskudd på –2 732 716 kroner i 2024 til overskudd på 1 961 917 kroner i 2025. Disponible midler har økt fra 7 801 061 kroner til 10 322 884 kroner.

I tillegg styreerfaring fra Ung i Bærekraft og Medvind Utvikling, med arbeid innen strategi, økonomi og organisasjonsutvikling.

Doktorgrad i finans, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Faglig spesialisering innen kapitalmarkeder, porteføljekonstruksjon og bærekraftige investeringer. Lang erfaring med økonomisk analyse, budsjettforståelse, risikovurdering og strukturert beslutningsgrunnlag. Arbeider kvantitativt og analytisk, med sterk kompetanse innen data, modellering og evaluering av tiltak.

Opptatt av langsiktig verdiskaping, god forvaltning av fellesmidler og transparente beslutningsprosesser.

«Jeg ønsker å være tidlig ute og melde at jeg stiller til gjenvalg i styret. Det har vært veldig fint å være med nå, og vi har fått god fart på arbeidet. Økonomien har blitt betydelig bedre, og vi ligger an til et sterkt resultat for 2025. Budsjettet for 2026 ser også svært lovende ut.»

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

Vidar er utdannet rørlegger, og har erfaring med HMS, verneombud, miljøfyrtårn og energieffektivisering. Datateknisk kyndig, og teknisk og praktisk anlagt. Opptatt av utvikling, teknologi og automasjon. Har lang erfaring med å samhandle med mange ulike folk via jobb, og er god på samarbeid og vant til å formidle og finne gode løsninger.

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og prosjektoppfølging i samme bransje, med fokus på kostnadskontroll og langsiktige løsninger. Jeg vil bidra med teknisk innsikt, struktur og økonomisk ansvarlighet i styrearbeidet.»

Øvrige kandidater styremedlem:
Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)
Har sittet en periode som styremedlem i Økernbråten borettslag, og vært ansattrepresentant

og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

Mastergrad i innovasjon og forretningsutvikling, med spesialisering i markedsorientering og HR. Studiet ga inngående kunnskap om å forstå og tilrettelegge for innovasjon og utvikling i organisasjoner, samt fordypning i markedsføring og HR. Har også en bachelorgrad i markedsføring og reiseliv, og har studert et halvt år i Frankrike.

Er engasjert i grøntgruppen i borettslaget og har gjennom arbeidet i styret og annet virke erfaring med dialog med beboere, håndtering av konflikter, informasjonsarbeid og markedsføring, blant annet.

«Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg opplever at styret fungerer godt og er inne i flere viktige prosesser som jeg gjerne vil bidra til å videreføre. Jeg har god oversikt over pågående saker og mener at kontinuitet er viktig for et effektivt styrearbeid.

Jeg er særlig engasjert i grøntgruppen og arbeidet med fellesarealer og trivsel, og ønsker å fortsette dette arbeidet videre.
Jeg er 35 år, jobber med markedsføring og har en sønn på 3 år. Jeg ønsker å bidra til at Økernbråten er et trygt og hyggelig sted å bo – både for små og store.»

Frank-Ivar Olsen
Elektriker med fagbrev. 24 år+ erfaring som distriktssjef salg elektro. Over 10 års erfaring fra styret i Økernbråten borettslag, og 15+ års erfaring som leder og medlem i Økernbråten garasjeforetak. 6 år som styremedlem i et milliard konsern. Har vært President i LEO (Lions), Er hovedtillitsvalgt i Handel og kontor pdd. Har startet og drevet et idrettslag osv. Har gjennomført kurs hos styreforeningen.

Kan bidra med håndverkerkompetanse som elektriker og har inngående kjennskap til borettslaget. Viktig at borettslaget har en sunn og forutsigbar økonomi og forvalter midlene sine fornuftig, at vedlikehold følges opp etter plan, og at trivsel og fellesskap er en prioritet.

Knut Erik Heggem
Utdannet siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør og bedriftsøkonom fra BI. Styreleder i Økernbråten garasjeforetak. Har også hatt styreverv hos arbedsgiver Wärtsilä Gas Solutions, samt vært styreleder i Linderud skolekorps, velforening og veiforening i mange år.

Arbeider med prosjekter med teknisk innhold. Salg av prosessanlegg til gass skip. Kan håndtere alt av teknisk. Arbeider i Team. Vant til å lede, oppnå resultater via medarbeidere. Håndterer store prosjekter. Kan forstå og lese regnskap.

Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at

påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Harald Zeigler (gjenvalg)
Sara Nybø (gjenvalg)

Som valgkomite for 1 år foreslås:
Eva Larsen
Runar Høidal Kvåle

Valgkomiteen sender en stor takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp for å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen
v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 5074 **Selskapsnavn:** Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thanh Nguyen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble forretningsfører, Thanh Nguyen, foreslått. Som protokollvitne ble Fredrick Engebretsen foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien

Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å forhandle med Oslo kommune vedrørende kompensasjon i forbindelse med ervervelse av tomtegrunn i forbindelse med bygging av sykkelfelt i Brobekkveien.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valgfri TV-avtale etter november 2026

Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sykkelparkering

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner bygging av tre sykkelparkeringshus, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vaskeri

Selv om det finnes flere treningsstudioer i nærheten av borettslaget, vil et eget treningsstudio for beboerne være en bedre løsning for oss.
Et privat treningsrom i borettslaget vil være mer tilgjengelig, rimeligere og mer praktisk enn eksterne treningssentre. Beboerne slipper å betale dyre medlemskap, reise bort for å trene eller forholde seg til overfylte lokaler. Man kan trene når det passer, bare noen få meter fra sin egen leilighet.
I tillegg vil et internt treningsstudio være forbeholdt beboerne. Det gir mindre kø, roligere omgivelser og et mer personlig og trygt miljø. Dette kan bidra til større trivsel og gjøre det enklere for flere – både unge og eldre – å være fysisk aktive.
Selv om vi har treningssentre i området, vil vårt eget treningsstudio være mer tilgjengelig, mer økonomisk og mer tilpasset behovene til beboerne i borettslaget.

Begrunnelse for forslaget:

- Lokalet står i dag ubrukt og gir ingen inntekter
- Et treningsrom vil være et tilbud til alle beboere
- Det kan øke trivsel og bokvalitet i borettslaget
- Det kan på sikt øke attraktiviteten og verdien på boligene
- Eventuell bruk kan finansieres gjennom en liten månedlig treningsavgift for brukere.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Utrede muligheten for å utvide/omorganisere eksisterende bodarealer slik at beboerne kan få større boder.

Innhente tilbud på:

1.Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).

2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet

3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.

4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Renhold oppgang og loft

Bytte firma, alternativt få formidlet at det må vaskes grundigere. Alternativt del av dugnad hvor beboere selv tar tak, eller utført av arbeidsgruppa. Husleia kan fint økes med et par hundrelapper så nødvendig renhold kan utføres på en tilfedsstillende måte. Gjelder dette kun MB 26 bør det være en enkel sak å få ordnet.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Årsmøte ber styret:
Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:

1. Kartlegging av antall plasser og egnet fordeling mellom beboere.
2. Vurdering av fremtidig driftsmodell (fast plass, leieordning, prioritering m.m.).
3. Kostnads- og konsekvensanalyse.

I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:

1. Tekniske forutsetninger (kapasitet, infrastruktur, plassering)
2. Kostnader for installasjon og fremtidig drift
3. Mulige støtteordninger eller finansieringsmodeller
4. Om elbillading er praktisk gjennomførbart med eller uten faste plasser

Legge frem en helhetlig vurdering med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalinger til behandling på et senere ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Dyrehold

Forslag fremmet til behandling i styret / generalforsamling:

Det foreslås at bestemmelsene om hundehold i husordensreglene endres slik at de tilsvarer tidligere vedtatt ordlyd, og igjen presiserer generell båndplikt på borettslagets område.

Foreslått ordlyd:

Hundehold
• Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
• Dyr skal føres i bånd på eiendommen og holdes unna lekeplasser og sandkasser.
• Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer etter dyret. Avføring skal kastes i pose i avfallsbrønner for restavfall.
• Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, herunder skader på dører, karmer, planter, grøntanlegg, leker mv.
• Styret kan kreve dyret fjernet dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer gjennom lukt, bråk eller lignende.

Begrunnelse:

Som beboer opplever jeg at lekeplassen i perioder blir brukt som lufteområde for hunder. Selv om ikke alle etterlatenskaper er synlige, vil urin og eventuelle rester bli værende i sand og på underlag. Dagen etter benyttes samme område av små barn som leker tett på bakken, tar på underlaget og ofte putter fingre og leker i munnen.

Dette skaper en uheldig hygienisk situasjon og oppleves som utrygt for barnefamilier.

Tidligere regler var tydelige på at dyr skal holdes unna lekeplasser og føres i bånd på eiendommen. En klar og generell båndplikt bidrar til:
• å forebygge at lekeområder brukes som lufteplass
• å ivareta barns helse og trygghet
• å skape forutsigbarhet for både dyreeiere og øvrige beboere
• å redusere potensielle konflikter mellom naboer

Formålet er ikke å begrense ansvarlige hundeeiere unødig, men å sikre trygge og hygieniske fellesområder for alle.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Utvidelse av ballkong

Årsmøtet ber styret om å:

1. Igangsette en teknisk utredning av muligheten for å utvide eksisterende balkonger.

2. Innhente profesjonelle vurderinger av:

* Konstruksjonsmessige forutsetninger og nødvendige byggetekniske tiltak
* Kostnader for ulike typer balkongutvidelser
* Krav til byggetillatelse og eventuelle kommunale godkjenninger
* Eventuelle konsekvenser for fasade, brannsikkerhet eller felles infrastruktur

3. Legge frem utredningen med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalt løsning for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan brukes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner. Dersom utredningen viser at dette er økonomisk forsvarlig, gis styret mandat til å gjennomføre kjøpet.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 505.000,- og honorar til valgkomité settes til 12.800,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Frank-Ivar Olsen
- [ ] Knut Erik Heggem
- [ ] Mohammad Reza Allahdadi
- [ ] Silje Mari Fjæstad
- [ ] Vidar Seigen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Harald Bergersen Zeigler
- [ ] Sara Laier Nybø

Sak 18 Valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Eva Larsen
- [ ] Runar Høidal Kvåle

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. mars kl. 21:00 til 27. mars kl. 15:00 og møtet ble avholdt 23. mars 2026, Selskapslokalet (barnehagen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 211.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Forretningsfører Thanh Nguyen foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thanh Nguyen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble forretningsfører, Thanh Nguyen, foreslått. Som protokollvitne ble Fredrick Engebretsen foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **157**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **157**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien

Flere har kanskje lurt på hva pinnene og de grønne strekene mellom fortauet og inngangspartiene i Brobekkveien betyr?

Reguleringsplan for bygging av sykkelfelt i Brobekkveien ble vedtatt i Oslo kommune i 2023. Nå er prosjekteringen i gang og styret har mottatt planene og de vil medføre at kommunen har behov for ervervelse av ca 395 kvm at borettslagets festetomt.

De grønne pinnene og strekene markerer de områdene som vil bli benyttet midlertidig av kommunen i byggeperioden. De røde pinnene viser grensen for den permanente tomtegrensen. I det vedlagte kartet er det røde feltet det som allerede er vei i dag og de gule feltene områdene for permanent ervervelse av borettslagets areal. Det gule område inn i Nordalveien vil ikke bli nødvendig etter informasjon styreleder fikk ved befaring 12. mars.

Dette har kommunen rett til å gjøre og styret trenger fullmakt fra generalforsamlingen for å kunne forhandle best mulige vilkår for kompensasjon fra kommunen. Uten denne fullmakten vil saken måtte gå til rettsapparatet for en skjønnsmessig avgjørelse av kompensasjon.

Byggingen prosjekteres i 2026 og oppstart av byggefasen er planlagt til januar 2027.

Styrets innstilling
Styret trenger generalforsamlingens godkjennelse til å forhandle med Oslo kommune siden denne byggingen vil ta noen kvadratmeter av borettslagets fellesområder. Styret vil passe på at vi får et godt skille mellom fortau og vår eiendom, med ny hekk der det er hensiktsmessig og lav støyskjerm eller tilsvarende der det blir for smalt til å kunne plante hekk. I tillegg forsøker styret å få kommunen til å asfaltere på nytt foran blokkene i Brobekkveien etter anleggsperioden i 2027. Dersom saken ikke blir godkjent her, vil saken fremmes på nytt på et senere tidspunkt for å endelig avgjøre om saken skal forhandles direkte med kommunen eller la kompensasjonen avgjøres i rettsapparatet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å forhandle med Oslo kommune vedrørende kompensasjon i forbindelse med ervervelse av tomtegrunn i forbindelse med bygging av sykkelfelt i Brobekkveien.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valgfri TV-avtale etter november 2026

Dagens avtale med Riks-TV utløper november 2026.

TV-avtalen utgjør i dag kr 225,- av fellesutgiftene og ved å si opp TV-avtalen vil økning i fellesutgifter for 2027 reduseres med kroner 225,-, slik at beboere selv kan bestemme og bestille TV-avtale eller strømmetjenester.

Styret har reforhandlet avtalen med RiksTV slik at de som ønsker å fortsette med tv-avtalen og betale via fellesutgiftene får anledning til det. Det er altså ingen nedside i denne løsningen og saken er en informasjonssak.

Det gjøres oppmerksom på at de som velger å fortsette denne kollektive TV-avtalen vil binde andelen til den nye tv-avtalen i 3 år, selv om man selger og det kommer en ny eier til andelen.

Styrets innstilling
Styret har forhandlet en løsning med leverandør som opprettholder de gunstige prisene til en kollektiv avtale, samtidig som den er valgfri å binde seg til. De som ikke ønsker TV-avtalen kan avstå fra den og få tilsvarende lavere fellesutgift. De som vil fortsette med avtalen slik den er i dag, har anledning til det og betale via fellesutgiftene og binder andelen til TV-avtalen i perioden slik en kollektiv avtale gjør. Saken er en orienteringssak.

Forslag til vedtak:
Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sykkelparkering

Fremmet av: Elias Roland Udnæs

De siste årene har sykkel blitt et stadig viktigere fremkomstmiddel for stadig flere av beboerne i borettslaget, særlig som transport til og fra jobb. Vi ønsker derfor at borettslaget etablerer tre parkeringshus for sykler, etter samme finansieringsmodell som ble foreslått av styret i fjor.

Det er mange grunner til at borettslaget burde ha ordentlig sykkelparkering:

- Dagens løsning for å lagre sykler i boden funker dårlig. Bæring av tunge El-sykler sliter på både mennesker og trapper, og en mer tilgjengelig sykkelparkering er sårt trengt for alle som bruker sykkel ofte.
- Et økende antall av oss har behov for sykkel til daglig, ofte som transportmiddel til og fra jobb. Det har også de siste årene vært en nedgang i antall biler i borettslaget, og det er naturlig å prioritere sykler i større grad, uten at det trenger å gå utover bilparkering.
-

I dag brukes en betydelig del av utearealet i borettslaget til bilparkering. Sykkelparkering krever relativt lite plass og vil være et konkret gode for alle beboere som bruker sykkel. Dette vil bidra til en mer balansert prioritering mellom ulike fremkomstmidler.

Forslaget jeg stiller er (i grove trekk) det samme som styret stilte i fjor. Tilgang til sykkelparkering vil skje ved hjelp av nøkkelbrikker, med tilgang kun dit man trenger, og sykkelskurene vil ha en lav profil og passer inn arketektonisk med fasaden.

Jeg vil også understreke at borettslaget først og fremst skal være et godt sted å bo. Etter mitt syn bør derfor hensynet til beboernes behov veie tyngre enn mindre, visuelle endringer i fasadeinntrykket. For mange vil god sykkelparkering være en betydelig forbedring i hverdagen.

Kostnader og finansiering:

Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk. Denne kostnaden vil over tid finansieres gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke. Det vil gi økt sikkerhet at bare de som betaler denne avgiften har tilgang til sykkelparkeringshusene.

Byggingen:

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av inntil tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner bygging av tre sykkelparkeringshus, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vaskeri

Fremmet av: Michal Bartosiewicz

Til styret og beboere i Økernbråten Borettslag,

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om ny bruk av det tidligere vaskerilokalet i borettslaget.

Vaskeriet står i dag helt tomt. I fjor ble lokalet leid ut til en rørlegger, men kontrakten ble avsluttet da leietaker sa opp. Per i dag genererer lokalet ingen inntekter for borettslaget,

og det står ubrukt.

I stedet for å fortsette å lete etter ekstern leietaker, foreslår jeg at styret vurderer å investere i oppussing av andre etasje i vaskeribygget og etablere et treningsstudio for beboerne i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret har mottatt forslaget om å etablere treningsstudio i det tidligere vaskerilokalet, og vi setter pris på engasjementet for borettslaget.

Vi er godt klar over at lokalet i dag står tomt, og vi har allerede flere løsninger til vurdering for hva som skal gjøres med dette rommet. Styret ønsker å bruke tid på å utarbeide en gjennomtenkt plan som ivaretar både borettslagets økonomi og beboernes interesser.

Når det gjelder forslaget om treningsstudio spesifikt, stiller styret seg i utgangspunktet negativ til dette. Kostnadene ved oppussing, innkjøp av utstyr, vedlikehold og forsikring vil være betydelige, og vi mener det sannsynligvis finnes bedre bruksområder for lokalet som kan gi mer verdi for fellesskapet. Treningsstudio er likevel ikke utelukket som en del av den helhetlige vurderingen styret skal gjøre.

Vi oppfordrer forslagsstiller og øvrige beboere til å komme med innspill i prosessen når styret legger frem sin plan for rommet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen ikke vedtar å omgjøre lokalet til treningsrom på nåværende tidspunkt, før styret har gjennomført en grundigere vurdering av mulige alternativer.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **141**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Fremmet av: Vidar Seigen

Bodene i borettslaget er i dag preget av slitasje og begrenset funksjonalitet. Bodene fremstår utdatert og er lite arealeffektive. Det er spesielt behov for:

Større og mer hensiktsmessige boder som gir bedre lagringskapasitet.

Innbruddssikre dører som ivaretar trygghet og reduserer risiko for tyveri.

Stikkontakt i bodene.

Bedre belysning, ventilasjon og generelt høyere standard.

En oppgradering vil gi bedre utnyttelse av areal, økt sikkerhet og en betydelig forbedring av bokvaliteten og verdiøkning på bolig.

Styrets innstilling
Dette er allerede under utredning av styret i forbindelse med en større rehabiliteringsplan etter tilstandsvurdering og energikartlegging som er gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at dette er et forslag om å utrede, og ikke at det nødvendigvis blir gjennomført nøyaktig slik forslaget beskriver. Selve rehabiliteringsplanen vil bli stemt over på et senere tidspunkt. Styret oppfordrer til å stemme for dette forslaget om videre utredning.

Forslag til vedtak:
Utrede muligheten for å utvide/omorganisere eksisterende bodarealer slik at beboerne kan få større boder.

Innhente tilbud på:

1.Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).

2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet

3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.

4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Renhold oppgang og loft

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

Dette gjelder MB26:

Renholdet er ikke godt nok. Oppgangen oppleves møkkete til tross for vask. Renholdet på loftet er ikke utført de siste 15 årene. Hva ligger i avtalen med om hvilke områder som skal rengjøres?

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at innkjøpte tjenester fra Vaktmester Andersen for renhold i borettslaget til enhver tid skal være av høy kvalitet, og videreformidler budskapet om opplevd dårlig renhold videre til tjenestehaver. Videre er styret i prosess med vedlikehold av fellesarealer, og renhold av kjellere og loft er også en del av dette. Styrets innstilling er kontinuerlig arbeid med de tjenester som borettslaget til enhver tid innehar. Styret ser seg enig i at også fellesarealer kan være en del av dugnadsarbeidet. Selv om styrets innstilling er å stemme i mot dette forslaget om å bytte leverandør og evt. øke fellesutgiftene, er styret klare på at vi jobber hardt for å få mest mulig ut av tjenestene vi betaler for.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **126**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Fremmet av: Vidar Seigen

Borettslaget har i dag ingen faste parkeringsplasser for hver andelseier, og det er ikke tidligere gjennomført noen utredning knyttet til verken tildelingsordning eller teknisk tilrettelegging for elbillading da dette har blitt satt opp på noe endevegger og på ett område bak vaskeriet. Dette gjør det vanskelig å planlegge tiltak for fremtiden, spesielt med tanke på at både behov for forutsigbar parkering og etterspørsel etter ladeinfrastruktur øker. En slik ordning vil ha en direkte verdiøkning ved salg.

En samlet utredning vil gi oversikt over:

Om det er praktisk og økonomisk mulig å innføre faste parkeringsplasser.

Hvordan en eventuell ordning kan organiseres.

Om det er teknisk og økonomisk gjennomførbart å etablere elbillading utover det som allerede er satt opp.

Hva en slik etablering vil kreve av kapasitet, infrastruktur og finansiering.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak dette forslaget.
Styret mener det vil være fint å utrede en mer rettferdig ordning for parkering, samt elbillading.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte ber styret:
> Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:
> 1. Kartlegging av antall plasser og egnet fordeling mellom beboere.
> 2. Vurdering av fremtidig driftsmodell (fast plass, leieordning, prioritering m.m.).
> 3. Kostnads- og konsekvensanalyse.
> I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:
> 1. Tekniske forutsetninger (kapasitet, infrastruktur, plassering)
> 2. Kostnader for installasjon og fremtidig drift
> 3. Mulige støtteordninger eller finansieringsmodeller
> 4. Om elbillading er praktisk gjennomførbart med eller uten faste plasser
> Legge frem en helhetlig vurdering med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalinger til behandling på et senere ordinært eller ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Dyrehold

Fremmet av: Margrethe Beckhaug Castillo

Forslag til endring av regler for dyrehold

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget til vedtak, men stiller seg ikke bak forslaget. Beboere følger allerede gjeldende husordensregler, som er utformet i tråd med norsk lov og politivedtekter om hundehold. Styret mener derfor at det ikke er behov for å endre eller presisere bestemmelsene ytterligere.

Gjeldende regler er som følger:

- Dyrehold er tillatt i henhold til norsk lov og politivedtekter.
- Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.
- Hund skal føres i bånd dersom hunden kan fare mot eller hoppe på mennesker eller dyr som ikke ønsker kontakt med hunden, jf. § 3 b i **Lov om forsvarlig hundehold**:
  «Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser.»
- Dyreeiere skal unngå at dyr gjør fra seg på lekeplasser og skal alltid plukke opp avføring etter dyret.

Styret legger til grunn at beboerne følger gjeldende regler og tar hensyn til fellesområdene og naboene sine.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at det stemmes nei i denne saken.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **88**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Utvidelse av ballkong

Fremmet av: Vidar Seigen

Balkongene i borettslaget er av begrenset størrelse, noe som reduserer bruken og funksjonaliteten for beboerne. Ved utvidelse kan dette ha positiv innvirkning på bokvalitet og boligverdi.

For å vurdere om dette er gjennomførbart i vårt borettslag, er det nødvendig med en profesjonell utredning som avklarer tekniske, økonomiske og reguleringsmessige forhold.

Styrets innstilling
Styrets innstilling stiller seg positiv til å inkludere balkonger som en del av den tekniske utredningen av det langsiktige vedlikeholdet av nåværende bygningsstruktur.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret om å:

1. Igangsette en teknisk utredning av muligheten for å utvide eksisterende balkonger.
2. Innhente profesjonelle vurderinger av:
* Konstruksjonsmessige forutsetninger og nødvendige byggetekniske tiltak
* Kostnader for ulike typer balkongutvidelser
* Krav til byggetillatelse og eventuelle kommunale godkjenninger
* Eventuelle konsekvenser for fasade, brannsikkerhet eller felles infrastruktur
3. Legge frem utredningen med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalt løsning for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Styret ønsker å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan benyttes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner når de er på besøk.
En slik leilighet vil være en felles fasilitet som kan bookes av andelseiere i borettslaget for korttidsopphold for gjester.

Hva saken gjelder:

Mange borettslag tilbyr i dag en gjesteleilighet som en felles ressurs for beboerne. Dette gjør det enklere å ta imot besøk uten at man selv må ha ekstra plass i egen bolig.

En slik løsning kan bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for både eksisterende og fremtidige beboere.

Hvordan en gjesteleilighet typisk vil fungere:

- Leiligheten eies av borettslaget
- Den kan bookes av beboere via digital løsning overvåket av styret.
- Kun beboere kan reservere leiligheten
- Beboeren er ansvarlig for sine gjester og at husordensreglene følges
- Det betales en døgnpris for bruk (for eksempel et rimelig beløp for å dekke drift og vedlikehold)
- Det vil være begrensning på hvor mange døgn man kan leie sammenhengende
- Leiligheten rengjøres etter bruk via betalt vask

En slik utredning før et potensielt kjøp vil blant annet omfatte:

- prisnivå på aktuelle leiligheter
- forventede driftskostnader
- mulige leieinntekter fra bruk
- praktiske løsninger for booking og drift
- regler for bruk

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **109**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

For å sikre kontinuitet, kunnskapsoverføring og forsvarlig drift kan styret beslutte at avgående styreleder og/eller styremedlemmer deltar i en overgangsperiode etter endt funksjonstid. Overgangsperioden skal bestå av inntil tre møter, og deltakelsen skal være honorert.

Formålet med ordningen er å sikre overføring av erfaring, informasjon og pågående saker til det nyvalgte styret. Dersom styret vurderer at det ikke er behov for slik bistand, bortfaller ordningen.

Avgående styreleder eller styremedlem plikter å møte til de overgangsmøter styret innkaller til. Styret fastsetter tidspunkt og omfang av møtene, og har myndighet til å tilpasse ordningen etter borettslagets behov.

Styrets innstilling
Styret ser verdien av denne vedtektsendringen og oppfordrer til å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **151**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505.000,-. Denne summen er i tråd med gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag av Økernbråtens størrelse.

Valgkomitéen fikk en ekstra arbeidsmengde i forbindelse med ekstraordinært valg på våren 2025 og godtgjørelse foreslås satt til 12.800,-.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 505.000,- og honorar til valgkomité settes til 12.800,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:
Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte.

Valgkomiteen ønsker at styret skal ha en balansert sammensetning som både gjenspeiler borettslagets beboere. Ideelt sett ønskes en jevn kjønnsbalanse – og kontinuitet som bidrar til å sikre gjennomføring av prosjekter.

Samtidig vurderes det for tiden spesielt viktig at styret samlet sett innehar variert og relevant kompetanse for å håndtere ulike oppgaver borettslaget står ovenfor. Med aldrende bygningsmasse og økende behov for vedlikehold vil håndverkerkompetanse være av stor verdi for styret.

Valgkomiteen har tidvis en krevende oppgave med å vurdere hvilke hensyn som skal veie tyngst. Både sittende styremedlemmer og flere nye kandidater fremstår som sterke valg.

Etter en grundig vurdering har valgkomiteen landet på en løsning vi mener ivaretar kontinuitet i styret, samtidig som ny og relevant kompetanse ønskes velkommen.

På bakgrunn av dette er valgkomiteens innstilling til styret i Økernbråten borettslag som følger:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

Nåværende leder i Økernbråten borettslag stiller til gjenvalg for 1 år. Har flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten borettslag. 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier, og drifter 360 heleide eiendommer. Har også vært styreleder for en volleyballklubb og har vært prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Gro Tharaldsen (ikke på valg)
- Stian Vik (ikke på valg)
- Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg)
- Vidar Seigen (ny kandidat)

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):

Har vært styremedlem i Økernbråten borettslag i to år. I denne perioden har borettslaget hatt en tydelig økonomisk forbedring. Årsresultatet er snudd fra underskudd på –2 732 716 kroner i 2024 til overskudd på 1 961 917 kroner i 2025. Disponible midler har økt fra 7 801 061 kroner til 10 322 884 kroner.

I tillegg styreerfaring fra Ung i Bærekraft og Medvind Utvikling, med arbeid innen strategi, økonomi og organisasjonsutvikling.

Doktorgrad i finans, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Faglig spesialisering innen kapitalmarkeder, porteføljekonstruksjon og bærekraftige investeringer. Lang erfaring med økonomisk analyse, budsjettforståelse, risikovurdering og strukturert beslutningsgrunnlag.

Arbeider kvantitativt og analytisk, med sterk kompetanse innen data, modellering og evaluering av tiltak.

Opptatt av langsiktig verdiskaping, god forvaltning av fellesmidler og transparente beslutningsprosesser.

«Jeg ønsker å være tidlig ute og melde at jeg stiller til gjenvalg i styret. Det har vært veldig fint å være med nå, og vi har fått god fart på arbeidet. Økonomien har blitt betydelig bedre, og vi ligger an til et sterkt resultat for 2025. Budsjettet for 2026 ser også svært lovende ut.»

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

Vidar er utdannet rørlegger, og har erfaring med HMS, verneombud, miljøfyrtårn og energieffektivisering. Datateknisk kyndig, og teknisk og praktisk anlagt. Opptatt av utvikling, teknologi og automasjon. Har lang erfaring med å samhandle med mange ulike folk via jobb, og er god på samarbeid og vant til å formidle og finne gode løsninger.

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og prosjektoppfølging i samme bransje, med fokus på kostnadskontroll og langsiktige løsninger. Jeg vil bidra med teknisk innsikt, struktur og økonomisk ansvarlighet i styrearbeidet.»

Øvrige kandidater styremedlem:

Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)

Har sittet en periode som styremedlem i Økernbråten borettslag, og vært ansattrepresentant og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

Mastergrad i innovasjon og forretningsutvikling, med spesialisering i markedsorientering og HR. Studiet ga inngående kunnskap om å forstå og tilrettelegge for innovasjon og utvikling i organisasjoner, samt fordypning i markedsføring og HR. Har også en bachelorgrad i markedsføring og reiseliv, og har studert et halvt år i Frankrike.

Er engasjert i grøntgruppen i borettslaget og har gjennom arbeidet i styret og annet virke erfaring med dialog med beboere, håndtering av konflikter, informasjonsarbeid og markedsføring, blant annet.

«Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg opplever at styret fungerer godt og er inne i flere viktige prosesser som jeg gjerne vil bidra til å videreføre. Jeg har god oversikt over pågående saker og mener at kontinuitet er viktig for et effektivt styrearbeid.

Jeg er særlig engasjert i grøntgruppen og arbeidet med fellesarealer og trivsel, og ønsker å fortsette dette arbeidet videre.

Jeg er 35 år, jobber med markedsføring og har en sønn på 3 år. Jeg ønsker å bidra til at Økernbråten er et trygt og hyggelig sted å bo – både for små og store.»

Frank-Ivar Olsen

Elektriker med fagbrev. 24 år+ erfaring som distriktssjef salg elektro. Over 10 års erfaring fra styret i Økernbråten borettslag, og 15+ års erfaring som leder og medlem i Økernbråten garasjeforetak. 6 år som styremedlem i et milliard konsern. Har vært President i LEO (Lions),

Er hovedtillitsvalgt i Handel og kontor pdd. Har startet og drevet et idrettslag osv. Har gjennomført kurs hos styreforeningen.

Kan bidra med håndverkerkompetanse som elektriker og har inngående kjennskap til borettslaget. Viktig at borettslaget har en sunn og forutsigbar økonomi og forvalter midlene sine fornuftig, at vedlikehold følges opp etter plan, og at trivsel og fellesskap er en prioritet.

Knut Erik Heggem

Utdannet siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør og bedriftsøkonom fra BI. Styreleder i Økernbråten garasjeforetak. Har også hatt styreverv hos arbedsgiver Wärtsilä Gas Solutions, samt vært styreleder i Linderud skolekorps, velforening og veiforening i mange år.

Arbeider med prosjekter med teknisk innhold. Salg av prosessanlegg til gass skip. Kan håndtere alt av teknisk. Arbeider i Team. Vant til å lede, oppnå resultater via medarbeidere. Håndterer store prosjekter. Kan forstå og lese regnskap.

Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Runar Høidal Kvåle

Valgkomiteen sender en stor takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp for å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen

v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Innstilling
Styret ser det gode arbeidet og argumentene i valgkomitéens innstilling. Samtidig vil vi informere om at nåværende styre samarbeider godt og har en god kjønnsbalanse. Det er også fordeler ved at sittende styre blir gjenvalgt til å fullføre pågående rehabiliteringsplaner.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Audun Amundal (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audun Amundal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Frank-Ivar Olsen (56 stemmer)
Mohammad Reza Allahdadi (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Mari Fjæstad
Knut Erik Heggem
Frank-Ivar Olsen
Mohammad Reza Allahdadi
Vidar Seigen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Harald Bergersen Zeigler (122 stemmer)
Sara Laier Nybø (124 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Bergersen Zeigler
Sara Laier Nybø

18. Valgkomité

Ansvarlig for å finne kandidater til å sitte i styret i borettslaget og skrive innstilling til generalforsamlingen.

Innstilling
Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Runar Høidal Kvåle (136 stemmer)
Eva Larsen (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Runar Høidal Kvåle
Eva Larsen

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557573968391

Underskriverne

bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210533
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	11.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NORDALVEIEN 71
Postadresse:	0584 OSLO
Matrikkel:	0301-123/607

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210533

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

V210155

Forretnings- og boligbebyggelse, Gnr. 123, 521 - 439.

V210155 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.01.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195503122
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V070454

Bebyggelseplan gnr. 123 bnr. 521

V070454 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.04.1954
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195403712
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Droppa avkjøringene, digitalisert inn.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5185

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brobekkveien og Vollebekkveien

Vedtaksdato: 30.08.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Detaljregulering for Brobekkveien og Vollebekkveien
Gnr/bnr. 999/446 m.fl.

Kartnummer UTI-201619425, 27.10.2020, og revidert 19.01.2023.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bymessig opparbeidelse av Brobekkveien og Vollebekkveien, der Brobekkveien og Vollebekkveien skal endres fra vei til gate. Det skal etableres tosidig sykkelfelt og fortau langs hele planstrekningen i Brobekkveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet. Stengte avkjørsler vises også på plankartet. Det skal være nedsenk i kantstein ved avkjørsler. Avkjørselen fra Nordalveien til eiendom 123/607 skal kun benyttes av renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.4 Støttemur

Etableringen av støttemur langs Brobekkveien skal tilpasses terrenget på best mulig måte.

1.5 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

Saksnr: 23/533 -6

1.6 Beplantning

Det skal etableres gatetrær i arealene avsatt til annen veggrunn – grøntareal.

Det settes krav om min. 15 m³ vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det må sikres at trær som plantes er av god kvalitet og vil oppnå god etablering.

1.7 Bekjempelse av fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved gjennomføring av tiltaket.

1.8 Støy

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for beregning av støy i anleggsperioden og i normalsituasjonen.

1.9 Dokumentasjonskrav

1.9.1 Faseplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligger faseplan for utbygging. Planen skal vise hvordan man sikrer trygg skolevei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende.

1.9.2 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.9.3 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligger en marksikringsplan for eksisterende trær innfor planområdet. Marksikringsplanen skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planområdet, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)

2.1 Kjøreveg

f_SKV1 skal være felles veg for gnr./bnr. 123/149 (Brobekkveien 63) og 123/659 (Brobekkveien 63B) og senere utskilte parseller.

2.2 Fortau SF

Areal regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det tillates etablering av gatebelysning innenfor formålet.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

2.3 Sykkelanlegg SS

Areal regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.

Sykkelfelt skal være gjennomgående. Dersom sykkelfeltene etableres som opphøyde skal det være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

2.4 Gangareal SGG

Areal regulert til Gangareal (SGG) skal være offentlig.

Det tillates etablering av leskur innenfor arealformålet.

Areal rundt kantstopp og leskur skal utformes universelt.

2.5 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Areal regulert til Annen veggrunn-grøntareal (SVG) skal være offentlig.

Annen veggrunn - grøntareal skal naturlig revegeteres eller tilsåes slik at hovedtrekkene i landskapets karakter opprettholdes.

Det tillates etablering av møbleringselementer som lysmaster, trær, sykkelstativ, benker, trebeskyttere o.l. innenfor formålet.

Det tillates etablert støttemurer og andre konstruksjoner/installasjoner/anlegg som har tilknytning til veganlegget.

Det tillates snøopplag innenfor arealformålet.

Innenfor arealformålet tillates det at holdeplass forskyves opp til 0,5 m utover areal som er avsatt til holdeplass (Gangareal, SGG).

Innenfor arealer avsatt til o_SVG1 skal det å etablere støyskjerm for eiendommen 123/58, Kryssveien 34.

I o_SVG som ligger parallelt med Lunden skal det opparbeides et åpent fuktdrag på 3,5 meters bredde. Overflatevann fra halve kjørearealet og fortau ledes mot fuktdraget. Vann som kommer fra kjøreareal må renses før det slippes ut i fuktarealet med gress og våtmarksplanter i bunnen av rennen. I fuktdraget skal det plasseres trær og belysning for kjøreareal i Lunden.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

På midlertidige anlegg- og riggområder tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Omlegging av VA-ledninger, kabler, midlertidige bygninger mv. inngår i formålet.

Arealer avsatt til infrastruktur, SKV, SF, SS, SGG og SVG er også tilgjengelige for anleggsvirksomhet innenfor rammene av prosjektet.

De midlertidige bestemmelsesområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget, eller deler av dette, er ferdigstilt. Veger, fortau, rabatter og kantarealer som blir berørt av midlertidig anlegg- og riggområde skal tilbakeføres til samme standard som de hadde før anleggsarbeidene ble igangsatt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse for opparbeidelse av veien

4.1 Vilkår for gjennomføring

Ny adkomst til eiendom 123/659 (Brobekkveien 63B) skal være sikret før eksisterende adkomst stenges.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidige brukstillatelse gis.

Før søknad om igangsettingstillatelse for veianlegget skal bygning(kiosk) som forutsettes fjernet på eiendom 123/52, være sikret ny plassering enten annet sted på eiendommen eller på annen eiendom. Bygget skal ikke skades under flyttingen.

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30.08.2023, sak 292/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.

Vedtak - Brobekkveien og Vollebekkveien
Plankart - Brobekkveien og Vollebekkveien
Reguleringsbestemmelser - Brobekkveien og Vollebekkveien

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5179

Saken gjelder: Detaljregulering Brobekkveien 40 m.fl.

Vedtaksdato: 14.06.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Brobekkveien 40 m.fl.

Detaljregulering for gnr., bnr. 123/521, 123/607 og 123/678.

Kartnummer ONO-201920252, datert 11.05.2022

Planens hensikt

Intensjonen med planen er å regulere inn ny grønnstruktur, og sørge for at eksisterende, opparbeidet grønnstruktur får riktig arealformål.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Grønnstruktur turvei/friområde

Turvei/friområde skal være offentlig.

Det skal være en sammenhengende turvei fra øst til vest gjennom området. Turveiene skal opparbeides med grusdekke. Fargen på grusen skal være rødlig, slik at utformingen blir lik grusdekket på opparbeidet turveistrekning mellom Brobekkveien og Bjerkedalen park.

Insektvoll, regnbed og annen beplantning og trær skal opparbeides for å sikre biologisk mangfold, være pollinatorvennlig i flere sjikt, og være stedegen. Under opparbeidelse av turvei/friområde, skal fremmede arter fjernes.

1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal vise gangareal, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

1.3 Universell utforming

Turvei skal ha maks stigning på 1:20, være trinnfri og legges slik at naturlige terrengvariasjoner og kvalitet ivaretas. Brattere stigningsforhold tillates i kortere partier, der maks stigning på 1:20 ikke er gjennomførbart.

1.4 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Ekstreme nedbørsmengder skal håndteres, og midlertidige bygg, anlegg og terreng skal tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Saksnr: 22/5230 -3

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 Trær

Trær som er markert i plankartet skal bevares. Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el. må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art på samme sted. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak for de ulike feltene utarbeides marksikringsplaner for anleggsperioden som viser hvordan trærne skal beskyttes. Marksikringsplan skal utarbeides av fagkyndig og arborist/trepleier skal konsulteres ved arbeider nær treets rotsone. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone.

Det skal etableres minimum 15 nye trær innenfor området med minimum stammeomkrets 15 cm, målt 1 m over terreng og jordsmonn på minimum 15 m^3. Nye trær skal være stedegne.

1.6 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Grønnstruktur - o_Turvei/friområde 1

Turvei/friområde skal opparbeides parkmessig med hovedvekt av gress på dekket. Det skal opparbeides varierte møteplasser for sosial og fysisk aktivitet for ulike aldersgrupper. Det skal minimum være 5 benker og 3 solstoler på friområdet.

Det skal opparbeides turvei fra øst til vest gjennom feltet. Det skal opparbeides en forbindelse fra regulert gangvei i reguleringsplan Lunden 23-25 til gangvei foran boligbebyggelse ved Statsråd Mathiesens vei 6A.

3 Grønnstruktur – o_Turvei/friområde 2

Det tillates oppført ny støyskjerm langs Brobekkveien. Ved opparbeidelse av ny støyskjerm skal denne være utformet slik at den er til minst mulig hinder for ferdsel. Skjermen skal ha en åpning som sikrer frisikt og en opplevd sammenheng mellom turveien/friområdet på hver side av støyskjermen. Dominerende materialbruk skal være av transparent materiale.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (midlertidig rigg og anleggsområde)

4.1 Midlertidig rigg og anleggsområde

På det midlertidige anlegg- og riggområdet tillates etablert midlertidige rigganlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet for Brobekkveien. Omlegging av VA-ledninger, kabler, midlertidige bygninger mv. inngår i formålet.

Det midlertidige bestemmelsesområdet opphører når kommunen har fått melding om at anlegget for Brobekkveien, eller deler av dette som benytter det midlertidige riggområdet, er ferdigstilt.

Ved etablering og bruk av midlertidig rigg og anleggsområde skal eksisterende trær og vegetasjon gis særlig beskyttelse. Før området benyttes til midlertidig riggområde skal det utarbeides en marksikringsplan for anleggsperioden som viser hvordan bevaringsverdige trær skal beskyttes.

Marksikringsplan skal utarbeides av fagkyndig og arborist/trepleier skal konsulteres ved arbeider nær treets rotsone, som regnes største omkrets av treets krone.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før igangsettingstillatelse for o_Turvei/friområde 1

Før det gis igangsettingstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal midlertidig rigg og anleggsområde være avviklet.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal en byggeplan for kryssing over Brobekkveien være godkjent av Bymiljøetaten.

6 Før midlertidig brukstillatelse for o_Turvei/friområde 1

Før første midlertidig brukstillatelse gis for felt o_Turvei/friområde 1, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal det være opparbeidet en sikker kryssing over Brobekkveien der turveien krysser Brobekkveien.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal det være opparbeidet en fortausutvidelse med tilrettelagt kryssing i Martin Borrebekkens vei, der turveien krysser Martin Borrebekkens vei.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2023, sak 186/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2023

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5184

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brobekkveien 31

Vedtaksdato: 30.08.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Brobekkveien 31

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 123/625 og 123/627.

Kartnummer ONO-201818294-1, 23.09.2020 og revidert 14.06.2022 og 08.03.2023.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med bevertning og forretning på bakkeplan, og et gårdsrom med uteoppholdsareal. Eksisterende boligbygg på gbnr. 123/627 forutsettes videreført. Det reguleres også tilstøtende fortau, torg og møteplass med utadrettede formål som bevertning og forretning.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kommunale avløpsledninger

Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal plasseres i henhold til avstandskrav til kommunale vann- og avløpsinstallasjoner slik det er beskrevet i den til enhver tid gjeldende VA-norm for Oslo.

1.2 Gulvnivå

Alle gulvnivåer for boliger skal være høyere enn gatenivå.

1.3 Kvalitetsprogram

For alle uteoppholdsarealer, inkludert tak, forplass og torg, skal *Kvalitetsprogram for utforming*, datert 23.03.2020, følges.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum [40] %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert utomhusplan og tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Fellesbestemmelser for felt 1 og felt 2

2.1 Uteoppholdsareal

Utearealer på bakkeplan og tak skal ha variert vegetasjon i flere sjikt, og jordkvalitet og -dybde som gir gode betingelser for vekst og rikt biologisk mangfold. Vegetasjonen skal være stedegen, og gi opplevelse av årstidsvariasjon.

Det skal legges til rette for flere større trær innenfor planområdet. Det skal plantes minst 8 trær i gårdsrommet, hvorav minst 2 skal ha en stammeomkrets på minimum 20 cm.

Minst 40 % av alt uteoppholdsareal på terreng skal ha minimum 1,0 meter jorddybde. Minst 40 % av uteoppholdsareal på lokk over parkeringskjeller skal ha minimum 40 cm jorddybde.

Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med vegetasjon. Det skal være høy kvalitet på materialer og blågrønne elementer.

Det skal etableres beplanting på areal mellom bebyggelse og fortau langs Martin Borrebekkens vei. Utearealenes overgang mot Martin Borrebekkens vei 16, 18 og 20 skal utformes med beplantning, regnbed og/eller møblering som markerer skille mellom eiendommene. Det skal etableres gangveier gjennom gårdsrommet med dekke av naturmaterialer. Asfalt tillates ikke. Uteoppholdsarealet skal ha en naturlig overgang til

tilliggende terreng. Det tillates etablert kantstein mot parkeringsplass i Martin Borrebekkens vei 16, 18 og 20.

Tak skal etableres med fellesarealer for opphold og dyrking. Minst 20 % av ny beplantning skal være humle- og bie vennlige planter. Det skal etableres drivhus på tak. Det tillates private arealer i form av parsellhager.

Målbare arealer inngår i beregningsgrunnlaget for BRA.

Gangsti kan markere skillet mellom utearealene for felt 1 og felt 2. Det tillates ikke andre fysiske skiller mellom de to feltene.

2.2 Utomhusplan og takplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan og takplan i målestokk 1:200, snitt i relevant målestokk, detaljtegninger som viser regnbed, parsellhager og takflater som viser avrenning og oppbygging.

Utomhusplanen skal være felles for bebyggelse og anleggsformål og dokumentere torg, forplass, uteoppholdsarealer, vegetasjon, overflater og materialvalg, belysning, kjøre- og gangarealer, adkomst, støyskjermingstiltak, sykkelparkering, varelevering, renovasjonsløsninger, evt. oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, evt. parkering for forflytningshemmede på terreng, areal for mellomlagring av snø, overvannshåndtering med vann- og flomveier, eksisterende og fremtidig terreng og kotehøyder, stigningsforhold og universell utforming, sammenheng i overganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer og samferdselsanlegg i Refstadveien og Martin Borrebekkens vei.

Takplan for felt 1 og felt 2, skal vise plassering av takoppbygg, opparbeidelse av takflater, vegetasjon herunder områder for dyrking, felles og private uteoppholdsarealer herunder parsellhager med tilhørende skjermvegger.

2.3 Adkomst

Planområdet skal ha avkjørsel fra Martin Borrebekkens vei som vist med pil på plankartet. Avkjørsel er felles for felt 1 og felt 2.

2.4 Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

2.5 Støy

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle leiligheter i rød støysone skal være gjennomgående.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 T-1442 2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Det må dokumenteres at støykrav oppfylles ved søknad om rammetillatelse.

2.6 Parkering

Krav til parkering for bil:

maks 0,7 plasser per 100 m² av BRA bolig
maks 0,5 plasser pr. 100 m² av BRA forretning

Minimum 50 % av totalt antall biloppstillingsplasser skal ha tilgang til lademulighet. Alle biloppstillingsplasser skal tilrettelegges for mulig fremtidig lademulighet.
HC-parkering: Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m² BRA.

Krav til parkering for sykkel:
Minimum 3 plasser per 100 m² BRA bolig
minimum 3 plasser per 100 m² BRA forretning
Minst 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastsykler/sykkelvogn.
Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygget. Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykkel, sykkelpumper og arealer for service og vask av sykkel.

Parkering under terreng innenfor felt 1, skal dekke parkering for felt 2.

2.7 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.8 Renovasjon

Løsninger for boligrenovasjon skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesområde. Oppstilling av renovasjonskjøretøy skal skje i Martin Borrebekkens vei. Renovasjonsløsningene skal være felles for felt 1 og 2. Det skal plantes vegetasjon mellom torg og avfallsbeholdere.

Næringsavfall skal håndteres i kjeller.

Bestemmelser til arealformål

3 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

3.1 Bestemmelser for kombinerte bebyggelse og anleggsformål og samferdselsanlegg – bolig /Torg (Felt 3)

Området reguleres til torg på terrengnivå som tillates overbygget. Høyde under utkragingen skal være minimum 6 meter. Søyler tillates ikke.

For krav som gjelder arealet på bakkeplan regulert til torg vises det til bestemmelse 5.4 Torg.

For krav som gjelder bebyggelsen over torget vises det til bestemmelse 4.1 Felt 1.

3.2 Bestemmelser for kombinerte bebyggelse og anleggsformål og samferdselsanlegg – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/bevertning/Fortau/sykkelanlegg/annen veggrunn-grøntareal/trasé for sporveg/forstadsbane (felt 4)

Området skal opparbeides som en del av forplass, i tråd med bestemmelse 6 #1 Forplass.

Det tillates ikke faste installasjoner som kan komme i veien for en mulig framtidig trikk.

4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1 Bestemmelser for kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,velvære)/ bevertning (Felt 1).

4.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4600 m². Maksimalt tillatt areal til forretningsformål, bevertning og tjenesteyting er 350 m² BRA.

Arealer under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Som areal under terreng regnes arealer der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 0,5 meter eller lavere. Tenkte plan regnes ikke med i BRA.

4.1.2 Bruk

Det skal være publikumsrettede funksjoner i bebyggelsens 1. etasjer mot torget, Refstadveien og forplassen.

4.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke vises gjelder formålsgrense som byggegrense. Arealer under terreng skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesgrense forparkeringskjeller, som vist på plankartet.

Innenfor de øverste 5 meter av regulert byggehøyde tillates kun takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parsellhager, skjermvegger til parsellhager, drivhus, pergola, levegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker og tilsvarende. Skjermvegger til parsellhager skal være maks 2,2 m høye og trappes ned til forskriftsmessig rekkverk høyde mot gesims.

Takoppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrig kommer i tillegg til de 20 %. Drivhus skal etableres i glass og skal være minst 15 m^2 og maksimum 25 m^2. Drivhus og parsellhager skal være innenfor maksimal kotehøyde som vist i plankart.

4.1.4 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging. Fasader fra 2. etasje og oppover skal ha rødtonet tegl som dominerende fasademateriale. Tegl skal også inngå i gatefasadens fasadeutrykk, slik at byggenes arkitektoniske hovedgrep er gjenkjennelig i hele byggets høyde.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal etableres takterrasser. Tak skal anses som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg, innkassing av tekniske anlegg, støy- og vindavskjermingstiltak, samt rekkverk og skillevegger på tak, drivhus og parsellhager, skal ha arkitektonisk utforming som i materialitet, detaljering og plassering støtter opp under byggverkets hoveduttrykk. Det skal benyttes tre som hovedmateriale på takdekker, skjermvegger, og møblering. Tekniske anlegg skal integreres i trappe- /heisoppbygg. Rekkverk og skjermvegger på tak skal være inntrukket minimum 0,5 meter fra fasadeliv. Rekkverk på tak skal være transparent.

Oppbygg for trapp og heis tillates i flukt med underliggende hovedfasade. Fasaden på oppbygget som flukter med underliggende hovedfasade skal ha samme hovedutforming som bebyggelse for øvrig.

Mot Refstadveien skal gatefasaden trekkes minst 1,5 meter inn fra fortauskant, på minimum 50 % av samlet fasadelengde for å skape en møbleringssone. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser i møbleringssonen mot fortau og Refstadveien. Det skal være åpne og transparente førsteetasjer mot Torg og Refstadveien.

Port til parkeringskjeller og innganger til tekniske rom og trafo skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

Private forhager, herunder markterrasser, tillates inntil 4,5 meter ut fra fasaden inn mot gårdsrom.

Balkonger kan krage maksimalt 2 meter ut fra hovedfasade og maksimalt 2 meter ut over byggegrense inn mot gårdsrom. Høyde fra gjennomsnittlig planert terreng til underkant balkong skal være minst 3,5 meter. Summen av den samlede lengde av balkonger som er helt eller delvis utkraget per etasje skal ikke overstige 40 % av den totale fasadelengden til etasjeplanet. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau i nord og vest. Balkonger ut mot Torget og Martin Borrebekkens vei skal være en integrert del av fasaden.

4.1.5 Krav til uteareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 20 % av total BRA for bolig, hvorav minst 60 % skal være på terreng/lokk over parkeringskjeller. Minst 80 % av uteareal på terreng skal være samlet felles uteareal (SFUA). 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer er mellom kl. 15 og kl. 20. 40 % av takflaten skal være solbelyst 1. mai kl. 18.

4.1.6 Leilighetsfordeling

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA

Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2 BRA.

4.1.7 Trafo

Ved krav om nettstasjon skal denne plasseres inne i bebyggelse.

4.2 Bestemmelser for bebyggelse og anleggsformål - boligbebyggelse (Felt 2)

4.2.1 Utnyttelse

Utnyttelse skal ikke overstige BRA = 3750 m^2. Arealer under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Som areal under terreng regnes arealer der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 0,5 meter eller lavere. Tenkte plan regnes ikke med i BRA.

4.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og maks regulerte høyder som vist på plankartet. Innenfor de øverste 5 meter av regulert byggehøyde tillates kun takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parsellhager, skjermvegger til parsellhager, drivhus, pergola, levegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker og tilsvarende. Skjermvegger til parsellhager skal være maks 2,2 m høye og trappes ned til forskriftsmessig rekkverk høyde mot gesims.

Takoppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrig kommer i tillegg til de 20 %. Drivhus skal etableres i glass og skal være minst 15 m^2 og maksimum 25 m^2. Det skal etableres takhage/takterrasser. Drivhus og parsellhager skal være innenfor maksimal kotehøyde som vist i plankart. Rekkverk og skjermvegger på tak skal inntrukket minimum 0,5 meter fra fasadeliv. Rekkverk på tak skal være transparent.

4.2.3 Leilighetsfordeling

Ved nybygg og/eller hovedombygging av eksisterende bygning skal følgende leilighetsfordeling legges til grunn:

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2 BRA.

4.2.4 Utforming

Ved fasadeendring eller gjenoppbygging skal bygningens hoveduttrykk videreføres i fasadedetaljering, vindusutforming og arkitektonisk hoveduttrykk. Endringer av farger i fasaden tillates.

Det tillates etablert rømningstrapp til tak og nytt inngangsparti på eksisterende bygning innenfor regulerte byggegrense på gavlvegger.

4.2.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 20 % av total BRA for bolig, hvorav minst 60 % skal være på terreng. Det skal etableres felles takterrasse med størrelse på minst 150 m^2. 30 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer er mellom kl. 15 og kl. 20. 30 % av takflaten skal være solbelyst 1. mai kl. 18.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

5.1 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur - fortauet og annen veggrunn-grøntareal skal det sendes inn en byggeplan målestokk 1:200. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer og grøntareal. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse gis.

5.2 Fortau

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankartet.

5.3 Annen veggrunn – Grøntareal

Annen veggrunn - Grøntareal skal være offentlig.
Området skal etableres med regnbed som skal håndtere overvann fra fortau og veibane. Trær og større vegetasjon må godkjennes av VAV pga. VA-ledninger i bakken.

5.4 Torg

Torget skal opparbeides allment tilgjengelig.

Innenfor torget skal det etableres vegetasjon og regnbed som skal inngå som en del av overvannskonseptet. Regnbedet skal være en lavtliggende sone sentralt på plassen og skal fungere som regnsamler og lekeareal.

Torget skal opparbeides med høy kvalitet på materialer og løsninger. Det skal etableres benker og sitteplasser. Møblering skal være integrert og permanent og inngå i et helhetlig konsept. Mot Refstadveien skal det etableres møblering og beplantning som fungerer som skjerming mot vei. Belegning skal være av naturstein eller teglstein. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser på torget.

Det skal plantes minst ett stort tre av type høystammet med stammeomkrets 20-25 cm, eller en gruppe på tre mellomstore trær. Det skal være minimum 15 m³ vekstjord pr. tre.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 Forplass

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en forplass. Plassen skal opparbeides allment tilgjengelig. Den skal utformes som et oppholdsareal med fast dekke, beplantning og benker. Plassen skal henvende seg mot bygningenes førsteetasjer og innganger, og gårdsrommet i sørvest. Beplantningen på plassen skal gi avskjerming mot vei. Belegning skal være av naturstein eller teglstein. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser på forplassen.

7 Bestemmelsesområde #2 Avfall

Løsninger for boligrenovasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2. Renovasjonsløsningene skal være felles for hele planområdet. Avfallsoppsamlere skal være av typen dypoppsamlere. Synlig del/innkastsøyle skal være av så diskret utforming og størrelse som mulig.

8 Bestemmelsesområde #3 Portal

Portal mellom torg og gårdsrom skal ha minimum 2,2 meter bredde og 5 meter høyde. Korteste vei til avfallshåndtering skal kunne nås via portalen for felt 1 og 2.

9 Bestemmelsesområde #4 Infiltrasjon og fordrøyningsareal

Arealet skal ikke underbygges. Arealet skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

10 Bestemmelsesområde #5 Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates parkeringskjeller, boder og nødvendige tekniske installasjoner under bakken. Viser også til bestemmelser om jorddybde i § 2.1 Uteoppholdsareal.

11 Bestemmelsesområde #6 Infiltrasjon og fordrøyningsareal

Arealet skal ikke underbygges. Arealet skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

12 Bestemmelsesområde #7 Felles uteoppholdsareal

Innenfor bestemmelsesområdet skal det settes av et samlet areal på 250m2 som skal fungere som felles uteoppholdsareal for felt 1 og felt 2. Det er ikke tillatt å gjerde inn området. Arealets randsone kan markeres med gangareal og/eller vegetasjon.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

13 Før det gis rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal oppgradering av Brobekkveien herunder kryss mot Refstadveien/Statsråd Mathiesens vei være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal istandsettelse av turvei D6 mellom Brobekkveien og undergang ved Veksthusfløtten være sikret opparbeidet.
- Dersom valgt overvannsløsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

14 Før det gis midlertidig brukstillatelse

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal torg, forplass inkludert felt 4, uteoppholdsareal, inkludert lekearealer, interne gangveger og felles takterrasser være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal tiltak mot støy være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal overvannsløsninger være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal takhage på høyblokka i felt 2 være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Blågrønnfaktor være dokumentert opparbeidet med faktor 0,8, eller høyere.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal biloppstillingsplasser for felt 2 være etablert i garasjekjeller i felt 1.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal sykkelparkeringsplasser for felt 2 være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal fortau og annen veigrunn grøntareal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen, skal fortausutvidelse med tilrettelagt kryssing i Martin Borrebekkens vei der turveien krysser Martin Borrebekkens vei være ferdig opparbeidet.

Dokument som gis juridisk virkning sammen med bestemmelsene

Kvalitetsprogram for utforming, dato 15.12.2022.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30. 08.2023, sak 290/2023.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.

Oslo

S-4583

REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 15.06.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200807991
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200807991

Dokumentet består av 3 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 FOR DEL AV REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. GNR 85/ BNR 3, GNR 85/ BNR 293, GNR 123/ BNR 1347, GNR 12 / BNR 779 MED FLERE.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket kart nummer BOP-200807991 del 1/2 og BOP-200807991 del 2/2, datert 30.09.2009 og revidert 18.08.2010.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- boligbebyggelse
- kontor/forretning/lager
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- kjøreveg
- fortau, gang-/sykkelveg
- annen veggrunn – grøntareal
Hensynssone:
- frisikt

§ 3. *Bebyggelse og anlegg*
Busslomme i Brobekkveien vest for gnr 123 bnr 1343 omreguleres til formål bebyggelse og anlegg, kontor/forretning/lager og føyes sammen med tilgrensende område i øst med regulering S-3559.

To områder der fellesavkjørsel S-2233 møter offentlig vei S-1947 omreguleres fra felles avkjørsel til formål bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og føyes til tilgrensende regulering S-1947 og 7,8 m^2 tilsvarende til S-4220.

§ 4. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
4.1 Fortau:
Innenfor formålet tillates det opparbeidet holdeplasser med lehus.

4.2 Annen veigrunn – grøntareal
Arealer regulert som annen veigrunn - grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller behandles på en annen parkmessig måte. Ved utarbeidelse av beplantningsplan skal det spesielt fokuseres på treplantning som kan underbygge et allépreg i Refstadveien. Innenfor formålet tillates det opparbeidet:
- fotgjengerareal for tilknytning til fotgjengerfelt og gang-/sykkelvei
- holdeplasser med lehus
- støttemur med høyde inntil 1,8 meter på strekninger som vist på plankartet.

4.3 Fotgjengerfelt:
Plassering av fotgjengerfelt vist på plankartet er veiledende.

§ 5. *Krysningspunkt*
Ved etablering av gjennomgående turvei D3/D6 x Brobekkveien skal krysningspunktet gis en tydelig, trafikksikker utforming som gir prioritet til turdraget. Ved etablering av krysningspunkt D6 x Refstadveien skal krysningspunktet vurderes særskilt i forhold til tilstøtende regulering av tunnel under veien.
Dersom det ved bygging av tiltaket for miljøprioritert gjennomkjøring ikke er etablert planskilt turveikryssing for turvei D6s kryssing med Refstadveien, skal det utformes en kryssing i plan som tydeliggjør turveitraséen.

§ 6. *Felles kjørevei*
Gnr/bnr 84/4, 85/3, 123/ 589 og 1140, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via Økernveien sydøst for Refstadveien, over f_Kjøreveg-1, atkomst til gnr/bnr 123/ 589 tillates over mellomliggende annen veggrunn - grøntareal. Veien har to strekninger - disse forbinder atkomsten til Økernveien gjennom felles avkjørsel som er bestemt i V130489 og S-2233.

Gnr/ bnr 122/ 201 og 237, 123/ 29, 47, 184, 536, 661 og 668, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via vei 19460 med sydvendt avgreining mellom gnr 123 bnr 47/536 og gnr 122 bnr 201, f_Kjøreveg-2.

Arealet som omfattes av utvidet f_Kjøreveg-2 for tilknytning av gnr/bnr 123/47 kan tilbakeføres til arealbruk med bestemmelser som tilstøtende regulering dersom denne eiendommen slås sammen med tilstøtende eiendom eller sikres tilfredsstillende atkomst på annen måte via denne felles kjøreveien.

§ 7. *Avkjørsel*
Det tillates avkjørsel som vist på plankartet.

§ 8. *Hensynssone frisikt*
I frisiktssoner skal det være fri sikt i henhold til kravene som følger av Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.

§ 9. *Anleggsperioden*
Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget. Før anleggstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 10. *Detaljavklaring*
Tiltaket er detaljavklart i plan og unntas fra søknadsplikt ved gjennomføring.

Oslo

S-4183

Refstadveien 35 - Bjerkedalen. Endret reguleringsplan med bestemmelser. Reguleres til off.bygning/allmen.formål (barnehage) spes.område (parkering) og friområde (park).

Vedtaksdato: 16.11.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200404994
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200404994

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 FOR REFSTADVEIEN 35, BJERKEDALEN
GNR.123, BNR.521 MFL.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1 - 200404994 og datert 14.02.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål – barnehage
- Friområde – park
- Spesialområde – parkering

§ 3. *Byggeområde*
3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 700 m^2.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
Tillatt gesimshøyde maksimum kote 138,0.

3.3 Utforming
Bebyggelsen skal gjennom volumoppbygging, orientering og terrengtilpassing, takform og farge-/materialbruk utformes slik at den underordner seg det store landskapsrommet i Bjerkedalen.
Gjerde skal være maksimum 1,1 meter høyt, skal ha en nøytral farge og skal være transparent i utførelsen.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Overvann
Overvann fra tak og harde flater skal infiltreres i grunnen lokalt innenfor planområdet.

3.5 Universell utforming
Universell utforming skal ligge til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. *Spesialområde – parkering*
Parkering for barnehagen skal anordnes innenfor spesialområdet etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 5. *Avkjørsel*
Avkjørsel skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6. *Friområde*
Det tillates etablert kjøreatkomst for service- og utrykningskjøretøyer over friområdet mellom barnehagen og spesialområdet for parkering.

§ 7. *Skjerming mot trafikkstøy*
De laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder. Dersom grensene overskrides, skal støyreduserende tiltak iverksettes.
Plan for støytiltak skal være dokumentert i søknad om rammetillatelse og eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8. *Rekkefølgebestemmelser*
Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage innenfor byggeområdet, skal eksisterende barnehage innenfor planområdet samt eksisterende barnepark beliggende sydvest i Bjerkedalen (gnr. 123 / bnr. 521) være nedlagt og fjernet, og tomtene skal være tilbakeført til park med tilsvarende standard som omkringliggende arealer.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

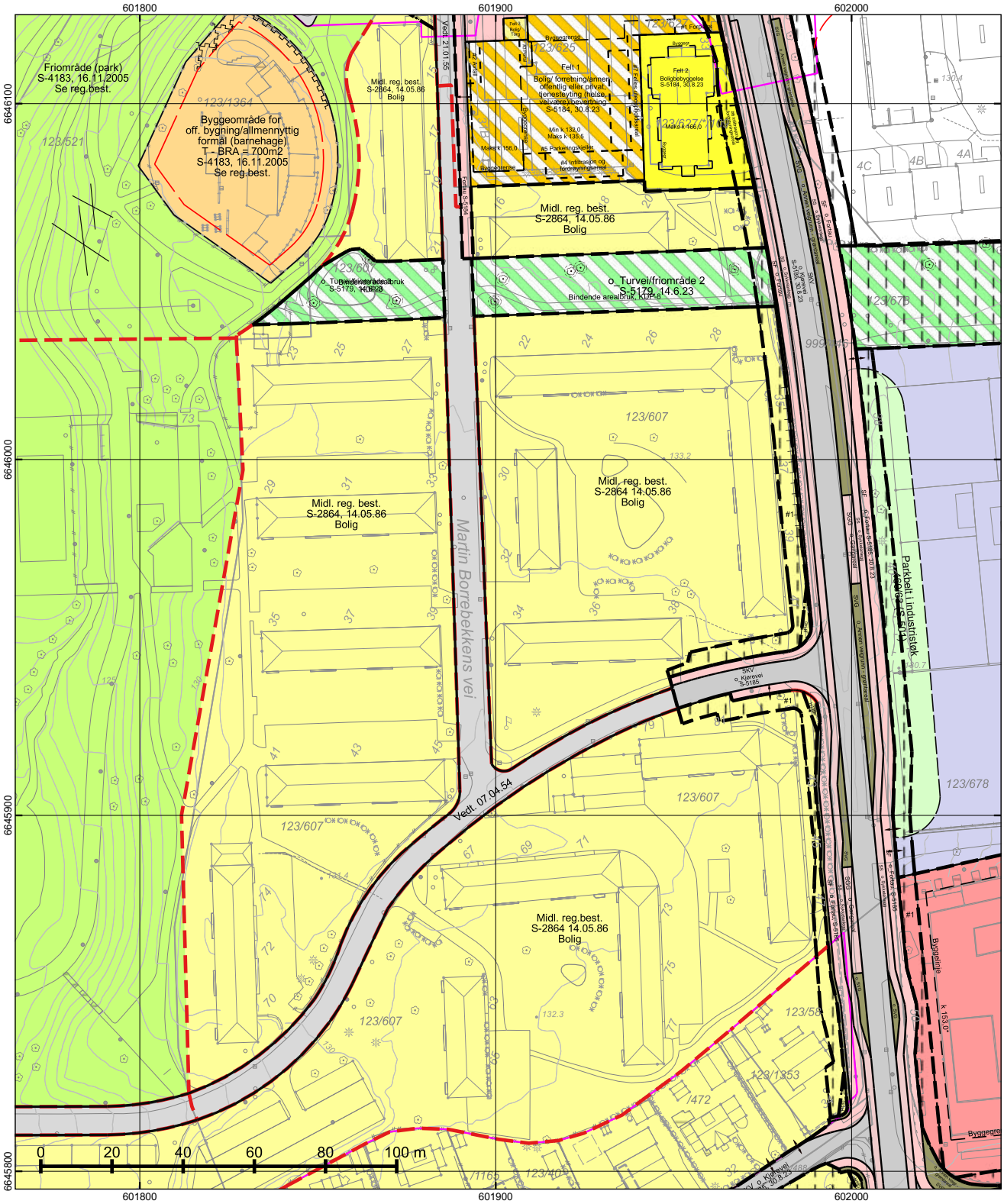
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

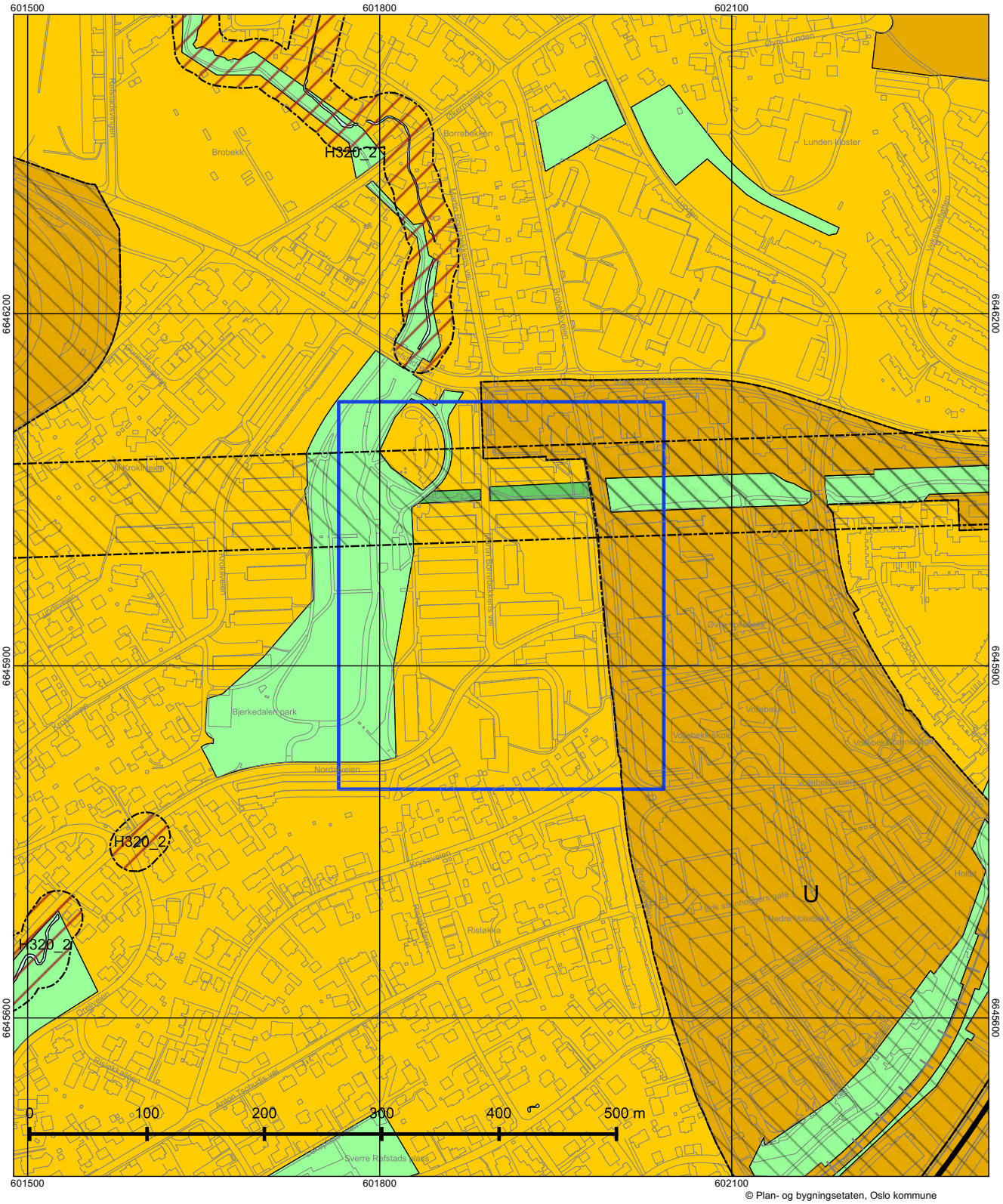
PlottID/Best.nr: 161273/ 86537525
Adresse: NORDALVEIEN 71
Gnr/Bnr: 123/607
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161273/86537525
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537525
Deres ref: 2278

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 123, BNR. 607.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 123, bnr. 607.

GNR. 123 BNR. 607

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.10.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

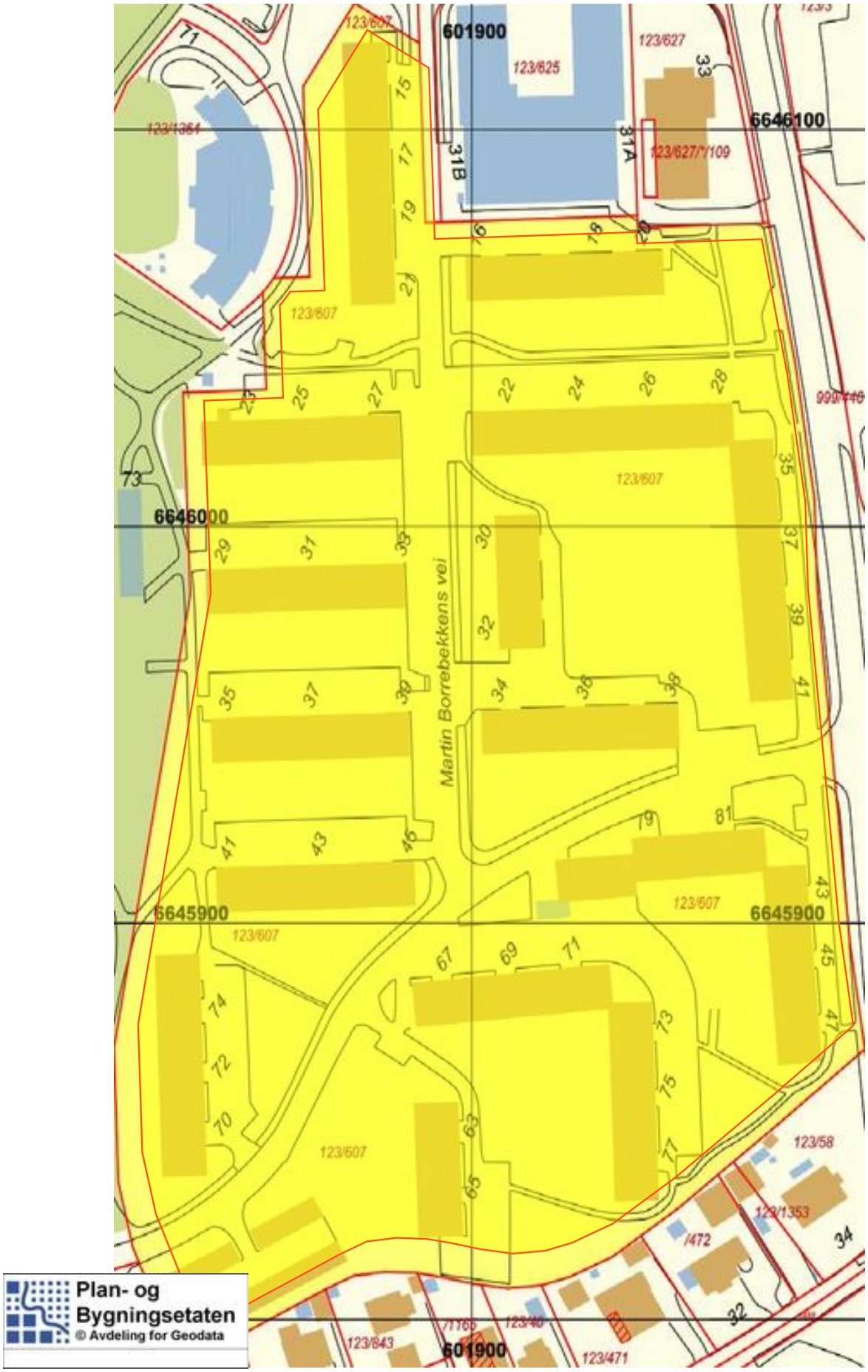
Kristin Tveit
Seksjonsleder

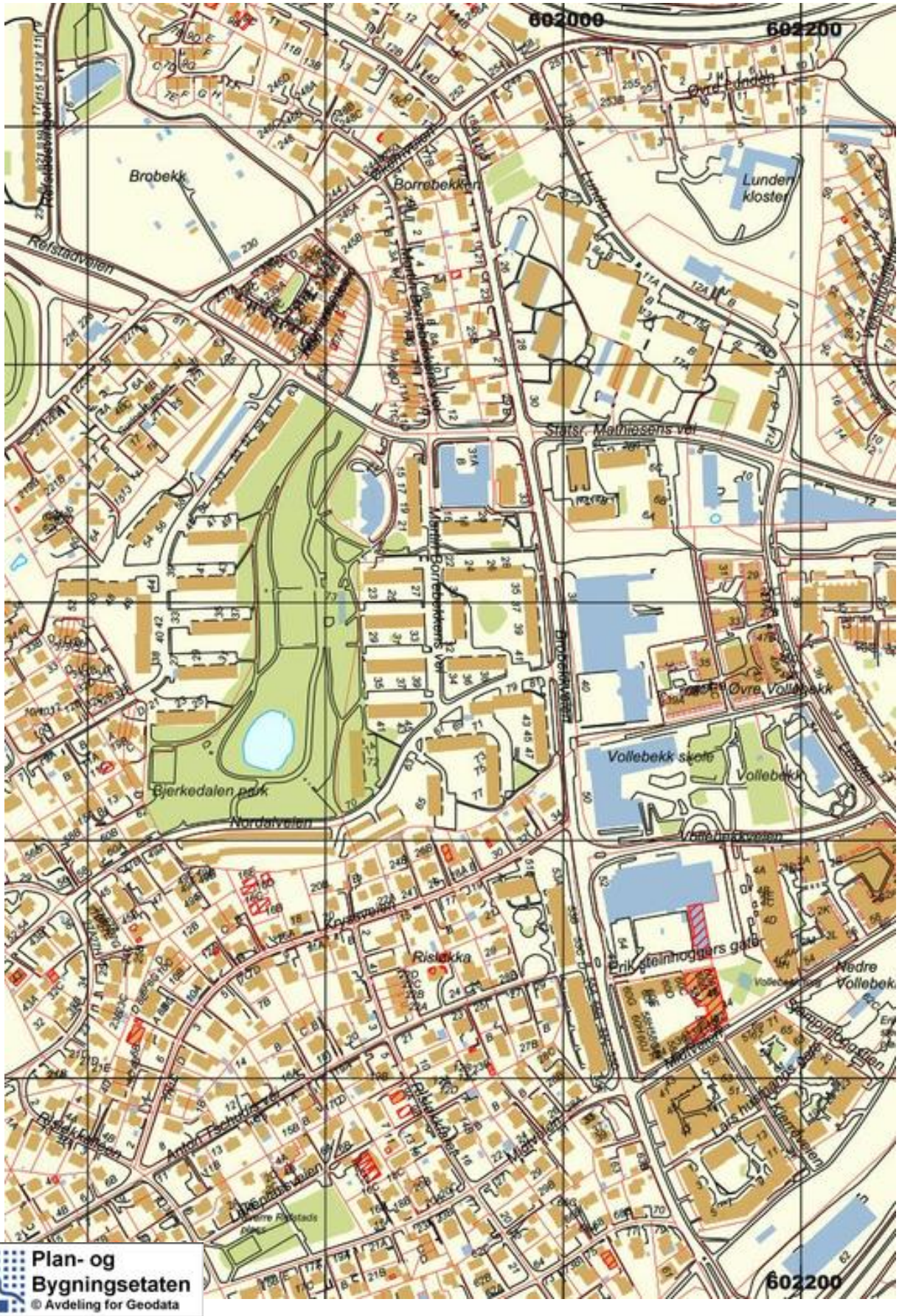
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


601900
6646100
6646000
6645900
6645900
601900
123/607
123/625
123/627
123/627/*/109
123/1364
123/607
123/607
123/607
123/607
123/607
123/58
123/1353
123/643
123/471
Martin Borrebekkens vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

23053

Ad. Reguleringsplan for gnr. 123 bnr. 521, 439, del av bnr.8 og bnr. 3 med flere, Økernbråten.

23053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.05.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303369
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Nederste del av park omr. endret.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/14392/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 10:44

14392 6 NOV 1954

Kassert den 6/11-54 av Lag

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Økernbråten Boligbyggelag A/L.

en del av eiendommen gnr. 123, bnr. 521.

Denne har fått gnr. 123, bnr. 607.

og er 4935 m² stor. Målebrev, datert 11/5-1954, tinglyst 2/10-1954 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/7-1955. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.729.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 4,25 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12-1955.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 2. november 1954

ØKERNBRÅTEN BOLIGBYGGELAG A/L

Som fester:

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Høiesterettsadvokat
PER SANDBORG

Johansen & Nielsen, Oslo

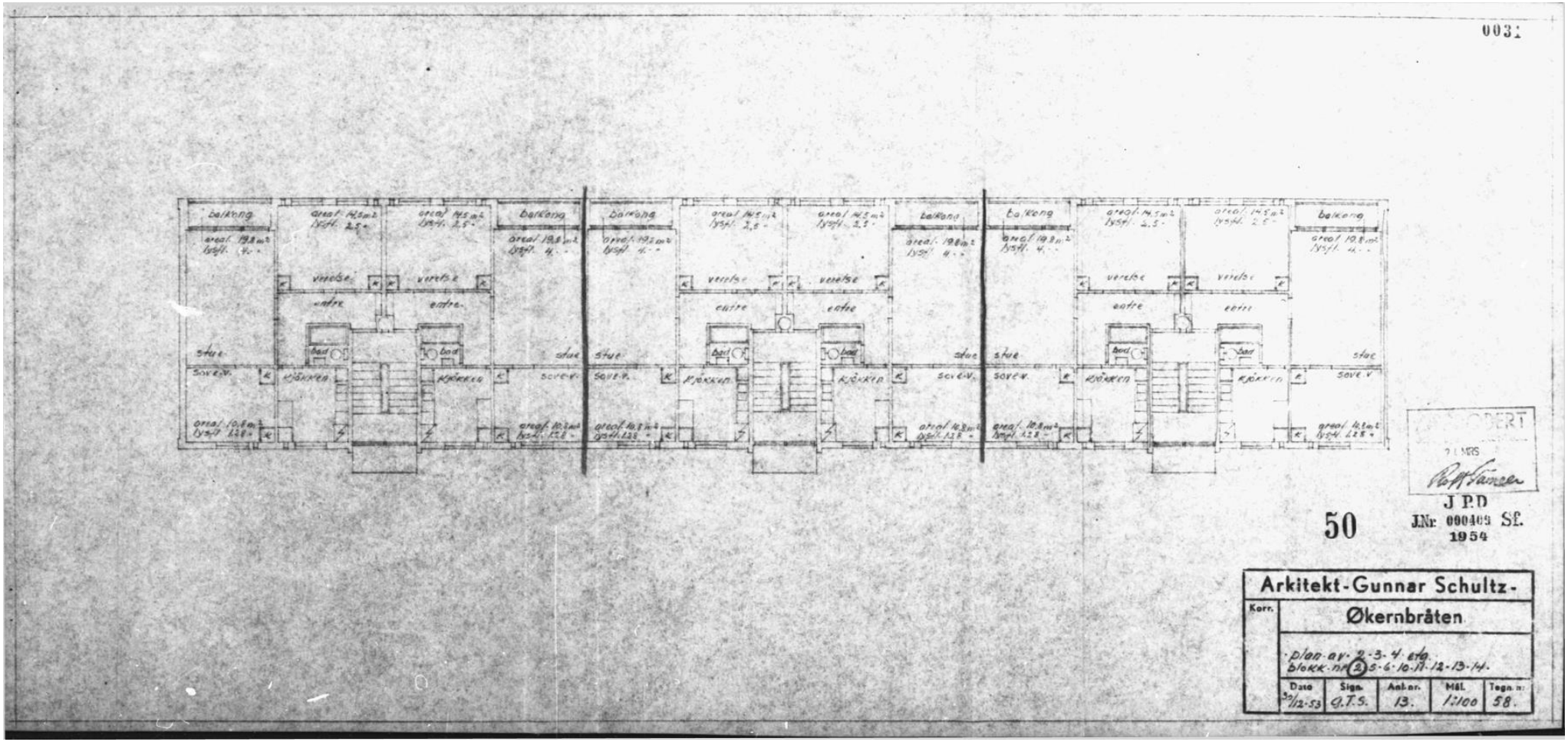
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210533
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	11.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NORDALVEIEN 71
Postadresse:	0584 OSLO
Matrikkel:	0301-123/607

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210533

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


0031
balkong
areal 19,8 m²
lysfl. 4.-
areal 14,5 m²
lysfl. 2,5.-
værelse
entre
bad
stue
sove v.
KJØKKEN
areal 10,8 m²
lysfl. 1,28
areal 14,3 m²
lysfl. 1,28
50
J.P.D
J.Nr 000409 Sf.
1954
Arkitekt-Gunnar Schultz-
Korr.
Økernbråten
plan av 2-3-4 etg.
blokk nr (2) 5-6-10-11-12-13-14.
Dato 3/12-53
Sign. G.T.S.
Anl.nr. 13.
Mål 1:100
Tegn.nr 58.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210533
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	11.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NORDALVEIEN 71
Postadresse:	0584 OSLO
Matrikkel:	0301-123/607

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210533

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer, rep. av tak

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordalveien 67-69-71-73-75-77	Gnr.123,bnr.607	84/1742

Byggherre

Økernbråten Borettslag A/L
v/Sandborgs Eiendomskontor A/S
Tordenskiolds gate 6

0160 OSLO 1
KV/KL

Ansvarshavende

Ing. Trond Syvertsen
Ole Deviks vei 14

0666 OSLO 6

Dato 18.januar 1985

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

Bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør

Knut Vollane

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

Skl. C-16. ANDVORD

123 | 17/607

Byggherre [redacted]

Bolig- & forretn.bygn. med 3 selvst. leil.

Beliggende under Gamlevei 2a-11

Byggested. nr. 15

ARKIV:

Tomt nr.: 67/69 til Nr. 33-39 Nordalsveien

Parsell nr.: Sted: Grønnerløkken

Ferdigattest: 7.3.1958

Veiattest: 14/11-57 | Kloakkatt: 14/11-57 | Feiercattest: 23/4-58 | Hageplan i orden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 2.1.54 D 4.54

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
7/1-54	31		Leveranse [illegible]	24/3 54 Tinn kr. - 1.4-2.1
	573		Vannledning	Tinn bl. 1.
8/12-53	2037		Fkv m/ligm. (6 elg)	Vann kr. -
			Påvisning (ikke gravn.)	20/7-54 - 22/2 -
20/2-54	2875		Tinn [illegible]	Tinn
17/3 54	4339		Disp. anvist 3 114.2.	1 Tinn 17/3 Kom. rad m. 22/3 54
			m mel. 9 hlg	23/4 54 inds i Sikring m. (144) 12 1 hlg bl.
			Tinn [illegible]	
18/5 54			Ufer. kanyn. 3 hlg.	22/6 54
7/9 54	13433		Ufr. kanyn 3 hlg	24/9 54 Skr. 6/9 -
20/10-54	16567		Ufr. kanyn. 2 "	3/12 54 Skr. 25/10 -
2/2-56.	1833		Ferdig.	
16/3 56	4056		Ymplyftning	
23/3 56	4804		Skr. m/ hageplan.	Vedl. Bl. 1.
9/4-57	7847		Ferdig,	Delle. bl. 1.
11/5-57	22395		Søke fra Aasen med gjenpart av skriv fra Oslo Rørleggerbedrift og Sivilforsvarets [illegible]	} andl. bl. # 1
			Tilsyn kan ettersees	6/11 57

1 etg: [illegible] m²
2 etg: [illegible] m²
3 etg: [illegible] m²
4 etg: [illegible] m²
Kjell.: [illegible] m²
Uth.: [illegible] m²

Mulig vedtn

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 21 JAN. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200602652-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDALVEIEN 67-71	Eiendom:	123/607
Tiltakshaver:	Økernbråten borettslag v/Jeanette Stenersen	Adresse:	Martin Borrebekkens vei 19, 0584 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner – Skifte av sluk

FERDIGATTEST - NORDALVEIEN 67-71

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Økernbråten borettslag v/Jeanette Stenersen, Martin Borrebekkens vei 19, 0584 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

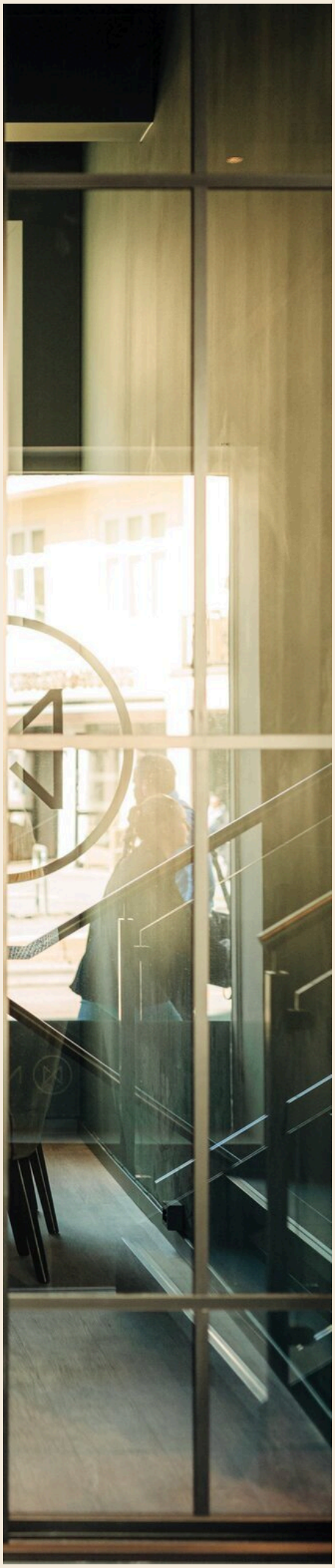
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0412/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordalveien 71 0584 OSLO
Matrikkel: Gnr 123, bnr 607 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

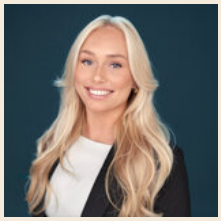
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: