

Landingsveien 84



Velkommen til

# Landingsveien 84



Salgsoppgaven produsert 24. november 2025

# Røa ved Voksen skole

Lys 3-roms i idylliske omgivelser. Solrik balkong på 12 kvm. Garasjeplass. 3. etasje med heisadkomst. Oppussingsobjekt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 900 000,- |
| Fellesgjeld | 39 628,- |
| Omkostninger | 9 592,- |
| Totalpris | 4 949 220,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 935,- |
| BRA-i | 56 kvm |
| Totalt BRA | 60 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1975 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Kjetil Nilssen |
| Telefon | 990 07 770 |
| E-post | k.nilssen@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Line Fjeldstad |
| Telefon | 452 43 222 |
| E-post | l.fjeldstad@nordvikbolig.no |




BARN LEKER
Kjør i gangfart



## Kort fortalt

Orebakken byr på et av Oslos mest ettertraktede bomiljøer, med store, grønne og helt bilfrie uteområder som skaper en sjelden ro midt i byen. Her bor du nær både T-bane, buss, butikker og Mærradalens flotte tur- og treningsmuligheter. For barnefamilier finnes et bredt utvalg av aktiviteter - lekeplasser, ballplass, klatrestativ og en av områdets mest populære akebakker.

- Beliggende i et idyllisk og hyggelig nabolag med nærhet til både skoler og barnehager
- Nærhet til flotte turmuligheter og rekreasjonsområder
- Godt utvalg av offentlig transport lett tilgjengelig
- Sørøstvendt, overbygget balkong på 12 kvm med fin utsikt og gode solforhold
- To soverom
- Biloppstillingsplass i felles garasje
- Heisadkomst
- Kjellerbod på ca 4 kvm i fellesarealer
- Stort potensiale

# Arealer og innhold

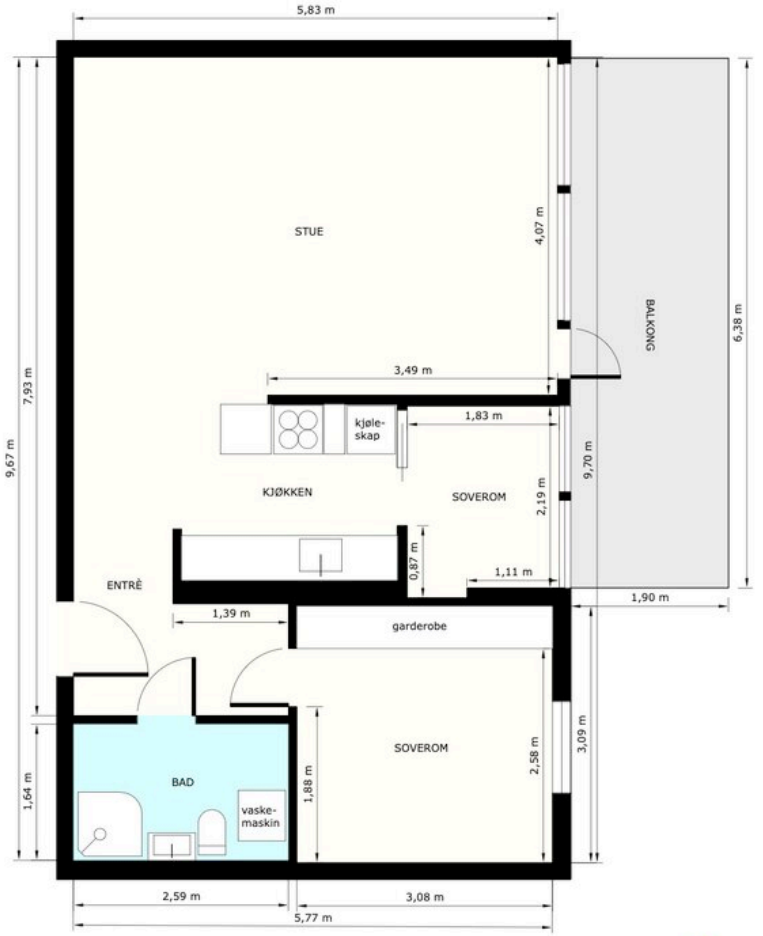
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 56 kvm |
| BRA-e: | 4 kvm |
| Totalt BRA: | 60 kvm |
| TBA: | 12 kvm |

Beskrivelse

Hovedbygg
3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue, kjøkken og 2 soverom og bad.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

**LANDINGSVEIEN 84**
**3.ETG**




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

**LANDINGSVEIEN 84**
**3.ETG**
**(alternativ plan)**




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


L'ART POUR L'ART










L'ART POUR L'ART







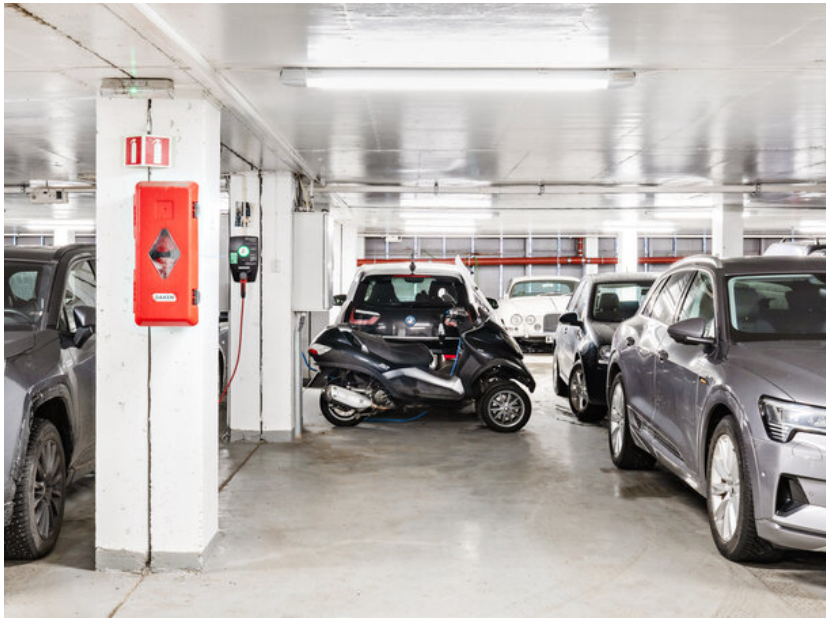


























Informasjon

# Landingsveien 84

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0660/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Landingsveien 84, 0767 OSLO
Gnr 31, bnr 315 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 228 i Orebakken Borettslag, org.nr. 950444932

### Selgere
Stian Øymo Skreiberg
Erik Aleksander Skreiberg
Cathrine Skreiberg

### Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
39 628,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 939 628,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 949 220,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 958 520,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1975

### Etasje
3

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**
Hovedbygg
3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue, kjøkken og 2 soverom og bad.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Borettslagsleilighet i 3. etasje bestående av entré, stue, kjøkken og 2 soverom, bad og balkong på ca 12 kvm med adgang fra stue.
Kjellerbod på ca 4 kvm i fellesareal. Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje.
Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.

## Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis og belegg på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc, dusjkabinett, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannledninger av kobber. Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og er sannsynligvis plassert i fellesareal.
- Avløpsrør: Soilrør av støpejern og innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler, kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1999 er plassert i kjøkkenbenk.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Balkong, terrasse, platting (TG2) pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
- Vinduer og dører (TG2) pga behov for merking/utskifting av ytterdøren.
- Kjøkken overflater og innredning (TG2) pga behov for lekkasjesikring/oppgradering.
- Kjøkken avtrekk (TG2) pga kullfilter.
- Avløpsrør (TG2) pga alderen.
- Vannledninger (TG2) pga alderen.
- Varmtvannsbereder (TG2) pga alderen.
- Våtrom (TG2) pga utilstrekkelig fall mot sluk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Våtrom (TG3) pga alderen, og usikkert tettesjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Elektrisk (TGIU) pga manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

## Parkering

Med boligen følger en biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje. Plassen er merket med nr. 3Bq i borettslagets registre og har plass nr. 3081 i garasjeanleggets øverste plan.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Vinderen bad, 2024
Beskrivelse: Satt inn dusjkabinett ved Vinderen bad 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Beskrivelse: Står i tidligere prospekt at tidligere eier sier at sikringsskap ble byttet

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
Beskrivelse: Fra tidligere prospekt 14.11.2023 primærrom 57, brutto areal 64

## Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

## Byggemåte

Leiligheten er oppført i én etasje i en bygning fra 1975. Bygningen har en grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjonen består av betong som er forblendet med teglstein. Takkonstruksjonen er et flatt tak, tekket med papp. Etasjeskillet er et betongdekke.
Vinduene har 2-lags isolerglass i trekarmer og er fra 2004. Ytterdøren er en umerket dør med ukjent brannmotstand, mens innerdørene er slette, hvitmalte

dører med porøs kjerne. Fra stuen er det utgang til en balkong.

### Innbo og løsøre

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

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at tidligere eier hadde et årlig strømforbruk på ca. 12 095 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 935,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker blant annet borettslagets renter og avdrag, forsikringer, kommunale avgifter, vedlikehold og drift, renhold og andre konsulenttjenester.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
Felleskostnadene vil øke til 3 935 kr fra 01.01.2026. De oppgitte felleskostnadene er hensyntatt denne økningen.

### Kommunale avgifter

Eiendomsskatt fra Oslo Kommune innkreves fire ganger i året (mai, juni,

september og november) via fellesutgiftene. Beløpet er spesifisert på egen linje i faktura.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 308 225,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 232 900,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale om tv og internett med Telenor.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Orebakken borettslag består av 430 andelsleiligheter.

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

Fasadeprosjekt i borettslaget:

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

Referat årsmøte 2025:
Styret har over tid jobbet med å få bedre innsikt i tilstanden til bygningene i borettslaget, med mål om å kunne definere et konkret rehabiliteringsprosjekt. Borettslaget fyller 50 år i år, og det har vært gjennomført vedlikehold underveis,

men uten større endringer i byggenes funksjon. En grundig tilstandsvurdering viser nå at det er behov for omfattende vedlikehold, særlig av fasadene. Dette gir også en mulighet til å vurdere om beboerne ønsker forbedringer ut over det som er teknisk nødvendig.

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

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

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

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

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

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

Løpende vedlikehold: Reparasjon av uteområder og nedløpsrør fra taket i parkeringshuset står på agendaen.

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

Se utdrag av liste over historisk vedlikehold under.
Full liste fra 1986-2022 finnes under tema "Vedlikeholdsplan" på Vibbo.
2024: Reparasjon og vedlikehold av utemøbler/blomsterkasse mm i uteområdene. Utbedring av utleierom og utstyr til trimrommet.
2023: Byttet til nytt låssystem for postnøkkel til alle oppgangene, byttet to dører til parkeringshus på gavlsiden, reparasjon og vedlikehold av utemøbler/blomsterkasse mm i uteområdene og mindre punktreparasjoner av betongfasaden/balkongene.
2022: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt dreneringsarbeid.
2021: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Installasjon av brannvarslingsanlegg i fellesarealer og seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter. Startet dreneringsarbeider ved alle gavlvegger (gravearbeidene ferdigstilles i februar 2022 og resåing av masser våren 2022)
2020: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Installasjon av energieffektive lamper i alle fellesarealer (oppganger og kjellere) med sensorstyring. Installasjon av nytt digitalt dørtelefonanlegg i alle oppganger. Ferdigstilt installasjon av infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget, samt etablering av 2 stk. offentlige ladeplasser. Opprusting av torg/uteområde med etablering av grillpaviljong.
2019: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Drenering av innglassede balkonger med feil og mangler etter balkongrehabiliteringen i 2012. Utskifting av hovedtavler i alle blokker. Erstattet bommer med pullerter ved begge innkjøringene til området.
2018: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt vedlikeholdsspyling av rør i andelene. Modernisering av heiser i høyblokkene. Innkjøp av ny driftsmaskin. Nye LED-lamper i alle lysmaster på indre område. Alle trær på borettslagets område ble beskåret.
2017: Ferdigstillelse av tre nye utleierom og ny Storstue. Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Skiftet takbelegg på parkeringshus. Nye ventilasjonsvifter på tak og rens av ventilasjonskanaler i alle oppganger/leiligheter.
2015: Delt ut nye røykvarslere og brannslukningsapparater til alle andeler.

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

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

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

## Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 39 628,-pr. 13.11.2025

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

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 15 017,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

### Vedtekter og husordensregler

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

### Beboernes forpliktelser og dugnader

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

### Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

### Borettslagets forsikring

TRYG FORSIKRING
Polisenr. 6599360

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 57 614 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel

en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Landingsveien 84 har en svært attraktiv og rolig beliggenhet på Voksen / Hovseter i bydel Vestre Aker, et område kjent for gode nærmiljøkvaliteter, korte avstander til natur og et stabilt og velutviklet servicetilbud. Her bor du tilbaketrukket i et grønt og fredelig boligområde, samtidig som handel, skole, idrettsanlegg og kollektivtransport ligger tett på.

Innen få minutters gange finner du Rema 1000 Hovseter, Kiwi Hovseter, Coop Prix Voksen Skog, samt apotek, frisør og spisesteder i Hovseter senter. På Røa Senter, som kun ligger en kort busstur unna, får du et større servicetilbud med Meny Røa, Baker Hansen, Nille, blomsterbutikk, vinmonopol, lege- og tannhelsetjenester samt flere kaféer og dagligvarebutikker. I tillegg ligger lokale perler som Røa Mat og Vin, Kafé Miso og Colonialen innen behagelig rekkevidde.

Området gir umiddelbar tilgang til noen av Oslos mest populære friluftsområder. Det er gangavstand til flotte turstier i Lillevann, Bogstad, Voksenåsen og videre inn i Nordmarka, noe som gir perfekte forhold for både turgåing, løping, sykling og skiturer. Sørkedalen og Bogstadvannet ligger kun en kort kjøretur unna og byr på bading, padling, fisking og lengre turmuligheter. Om vinteren prepareres det langrennsløyper fra området rundt Hovseter og Voksenkollen, noe som gjør det enkelt å starte skituren nær hjemmet.

Nærområdet har et bredt tilbud av sports- og treningsmuligheter. Du finner SATS Røa, SATS Hovseter, Fresh Fitness Røa og Evo Røa innen kort avstand. For idrettsaktiviteter utendørs finnes Hovseterhallen, fotballbaner ved Huseby, tennisbaner på Røa Tennisklubb, samt friidretts- og treningsfasiliteter ved Nadderud / Heming Idrettsanlegg som ligger en kort busstur unna. I tillegg har nærområdet flere populære joggeruter, blant annet gjennom Mærradalen og langs Bogstad.

I tillegg til det man finner på Røa senter og Hovseter, ligger flere hyggelige spise- og kaffesteder i området. Nevnes kan Kaffebrenneriet Røa, Miso Café, Baker Hansen Hovseter, samt flere mindre nabolagsrestauranter rundt Røa og Voksenkollen. Kort tur unna finner du også Tryvannstua og Skjennungstua hvis du ønsker en turopplevelse kombinert med servering.

Kollektivtilbudet er svært godt. Hovseter T-banestasjon (linje 2) ligger innen kort gangavstand og tar deg til Majorstuen på ca. 10 minutter og til Oslo sentrum på rundt 15 minutter. Det går også flere busslinjer fra nærområdet, blant annet buss mot Røa, Voksen, Sørkedalen og Majorstuen. Dette gir enkel adkomst til hele byen og gode forbindelser til øvrig kollektivnett.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av høyhus" i Landingsveien 84-86, datert 03.03.1976.
Rommet som i dag benyttes som soverom og som ligger innenfor kjøkkenet er i henhold til de byggemeldte og godkjente tegningene opprinnelig spisestuen i

kjøkkenet. Det er satt opp vegg og etablert et soverom her. Det medfører ikke søknadsplikt å omgjøre fra hoveddel til hoveddel.

## 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

Kommuneplan og kommunedelplan:
Eiendommen er regulert til nåværende bebyggelse og anlegg og eksisterende grønnstruktur i kommuneplan "Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn" vedtatt 23.09.2015. Eiendommen følger kommunedelplan (KDP-17).

Reguleringsplaner:
Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg med plan-ID S-1733 og byggegrense med plan-ID S-1616. Se reguleringskart- og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering.

Pågående byggesaker:
Landingsveien 56 - forlengelse av tillatelse for kontorbrakke og containere
Saksnummer 2025/07259 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202557058
Status Under behandling
Kontorbrakker og to containere for verktøy/redskaper til vaktmester i borettslaget.
Landingsveien 14 - Oppføring av tre leilighetsbygg og parkeringsanlegg
Saksnummer: 202455359 - Byggesak
Mottatt sak: 24.04.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt 11.07.2025. Mottatt søknad om endring 14.08.2025.
Eiendommen Landingsveien 14 grenser mot borettslaget Kollektivet i vest, Hovseterhjemmet i sør og Landingsveien i øst. Eiendommen er bebygget med et parkeringsanlegg i tre etasjer som har en innkjøring per etasje. Det eksisterende parkeringsanlegget rives og det skal bygges nytt parkeringshus i to etasjer under terreng. På lokk over parkering etableres et felles uteareal for beboere i Landingsveien 14. Terrenget arronderes slik at lokk over parkering flyter sømløst sammen med eksisterende terreng rundt nabobebyggelsen. Over parkeringsanlegget anlegges tre bygningsvolumer for boliger. Høydene varieres slik at utsikt fra nabobebyggelsen i borettslaget Kollektivet i stor grad blir ivaretatt. Bygg A er over parkeringsanlegget to og tre etasjer, bygg B fire og fem etasjer og bygg C fem etasjer.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/31/315:
16.07.1986 - Dokumentnr: 42940 - Best. om vann/kloakkledn.

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

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

### 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 120 028,- 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. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. desember 2025

## Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

## Ansvarlig megler

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

## Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

## 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Landingsveien 84

# Landingsveien 84

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Voksen skole (1-7 kl.)** | 524 elever, 24 klasser | 3 min 0.3 km |
| **Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...** | 475 elever, 23 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Huseby skole (1-7 kl.)** | 552 elever, 26 klasser | 12 min 1 km |
| **Hovseter skole (8-10 kl.)** | 689 elever, 48 klasser | 8 min 0.7 km |
| **Midtstuen skole (8-10 kl.)** | 482 elever, 28 klasser | 5 min 2.6 km |
| **Persbråten videregående skole** | 650 elever, 25 klasser | 14 min 1.2 km |
| **Ullern videregående skole** | 530 elever, 20 klasser | 9 min 5 km |

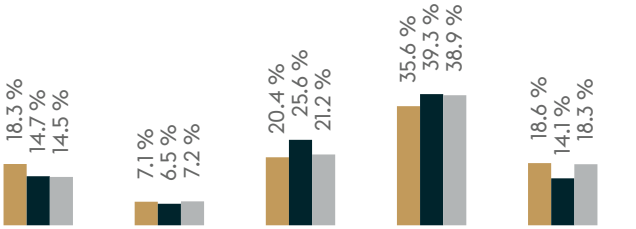
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Orebakken** | Linje 1N, 46 | 5 min 0.4 km |
| **Hovseter** | Linje 2 | 11 min 0.9 km |
| **Gaustadalléen** | Linje 17, 18 | 8 min 4.1 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 11 min 5.2 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 20 min 11.3 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Landingsveien barnehage (1-5 å...** | 51 barn | 2 min 0.2 km |
| **Orebakken barnehage (1-5 år)** | 53 barn | 3 min 0.2 km |
| **Hovseter barnehage (1-5 år)** | 29 barn | 5 min 0.4 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

### Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Hovseterdalen v/Orebakken | 3 min |
| Voksen skole | 4 min |
| Hovseter Velvære | 6 min |
| EVO Røa | 13 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Landingsveien 84
# 0767 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1975
BRA: 60 m²
BRA-i: 56 m²
Rapportdato: 17.11.2025 (Gyldig til 17.11.2026)

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4 | 8 | 1 | 1 |

Supertakst
GNR: 31 BNR: 315
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Landingsveien 84
0767 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG-1**

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG-2**

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

**TG-3**

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

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37774

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom | TG3 pga alderen, og usikkert tettesjikt. |

### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | Tg2 pga lavt rekkverk. |
| Vinduer og dører | TG2 pga behov for merking/utskifting av ytterdøren. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG2 pga behov for lekkasjesikring/oppgradering. |
| Kjøkken - Avtrekk | TG2 pga kullfilter. |
| Avløpsrør | TG2 pga alderen. |
| Vannledninger | TG2 pga alderen. |
| Varmtvannsbereder | TG2 pga alderen. |
| Våtrom | TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. |

### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Elektrisk | Ikke undersøkt. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**11.11.2025**

Rapportdato
**17.11.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Erik Skreiberg (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Landingsveien 84, 0767 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **31** Bruksnr: **315** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1975**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004 (Nordan)

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

3. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis og belegg på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc,



dusjkabinett, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 56 | 56 | 0 | 0 | 12 |
| **Kjeller** | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **60** | **56** | **4** | **0** | **12** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 56 | 56 | 0 | Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. | Ingen sekundærrom. |
| **Kjeller** | 4 | 0 | 4 | Ingen primærrom. | Kjellerbod i fellesareal. |
| **Totalt m²** | **60** | **56** | **4** | | |

## Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 12 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,6 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 89 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm. I tillegg er det 56 cm opp til åpning i rekkverket. Den liggende åpningen er på 14 cm og er dermed ikke barnesikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv, og åpninger større enn 2 cm skal være mer enn 75 cm høyere enn gulvet.

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2004.<br>Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.<br>Ytterdører: Umerket ytterdør med ukjent brannmotstand. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga ukjent brannklassifisering på ytterdøren.
Vinduer og innerdører er vurdert uten vesentlige avvik. Noe bruksslitasje men ikke mer enn det som kan forventes med tanke på alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å skifte ut ytterdøren med en godkjent B30/db35 sikkerhetsdør.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-1**

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm



## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken og pga generell slitasje på innredningen.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

## 6.5 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern, Plast |
| Soilrør av støpejern.<br>Innvendige avløpsrør av plast. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Ja |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Ikke besvart |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-IU**

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks deler av elektrisk anlegg kan slutte å fungere på sikt.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).<br>Konsekvens: Ukjent<br>Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget. |

## 6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap uten understøttelse | |
| Årstall | |
| 1999 | |
| Størrelse | |
| 120 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-2 |
|---|---|
| Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.<br>Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulvet og gjøre skade på konstruksjonen. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.<br>Varmtvannsbereder må skiftes ut på sikt. | |

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |



| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.<br>Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk. | |

## 6.11 Våtrom

**Overflate**

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv. Malt overflate og fliser på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: Stedvis flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

| Anbefalte tiltak overflater |
|---|

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |



| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-3 |
|---|---|

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
|---|

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk** | **Over 300 000** |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Gulvmontert toalett. |
| Dusjkabinett. |
| Servantskap med blandebatteri. |
| Mekanisk avtrekk. |
| Opplegg for vaskemaskin. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|
| Ingen merknader. | |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.<br><br>Ingen merknader. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.<br><br>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Skreiberg, Stian | 9578-5999-4-2054235 | 2025-11-19 21:17:05 |
| Skreiberg, Erik Aleksander | 9578-5999-4-2026508 | 2025-11-20 08:52:34 |
| Skreiberg, Cathrine | 9578-5999-4-1923918 | 2025-11-19 22:23:05 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0660/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Landingsveien 84, 0767 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Erik Aleksander Skreiberg, Stian Øymo Skreiberg, Cathrine Skreiberg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
9. november 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Bjørn Erik Skreiberg

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 6599360
Forsikret i: Tryg forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Satt inn dusjkabinett ved Vinderen bad 2024

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Står i tidligere prospekt at tidligere eier sier at sikringsskap ble byttet

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo



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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

## 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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

**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?** Fra tidligere prospekt 14.11.2023 primærrom 57, brutto areal 64



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

**Eventuell kommentar:** Foreligger ferdigattest 10.11.1976 står i tidligere prospekt

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke dødsbo

## 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: 8-0660/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Skreiberg, Cathrine | 2025-11-19 | Skreiberg, Erik Aleksander | 2025-11-20 |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Skreiberg, Cathrine | | bankID Skreiberg, Erik Aleksander | |

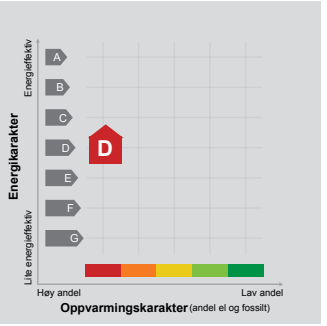
| Navn | Dato |
|---|---|
| Skreiberg, Stian | 2025-11-19 |
| Identifikasjon | |
| bankID Skreiberg, Stian | |

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Landingsveien 84 |
| Postnummer | 0767 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 31 |
| Bruksnummer | 315 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80708386 |
| Bruksenhetsnummer | H0303 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-190078 |
| Dato | 14.11.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1975 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 55 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Landingsveien 84 | 80708386 | H0303 | 0 | 0 | 228 |

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

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 10 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 16 m² |
| Oppvarmet BRA | 55 m² |
| Totalt BRA | 55 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 136 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,39 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,69 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 29,5 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 197,3 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 98 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 14.12.2023 |

| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |
|---|---|

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 74,3 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 143,3 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 7 955 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 145,43 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 808 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 145,43 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 7 955 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 7 955 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 7 955 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Line Fjeldstad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: l.fjeldstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0660/25 . Vår ref.: 0415-1-3081 Dato: 13.11.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | OREBAKKEN BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 950444932 |
| Andelseier: | Skreiberg (bo), Bjørn Erik |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 3081 |
| Adresse: | Landingsveien 84, 0767 OSLO |
| Andelsnummer: | 228 |
| Gnr. | 31 |
| Bnr. | 315 |

Borettsinnskudd: Kr. 20 400,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208202685 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 22 059 276,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2042 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 577,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 3 577,00 | 3 935,00 fra 01.01.2026 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 347,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2 459,- |
| Annen formue: | 15 017,- |
| Gjeld: | 40 824,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208202685 |
| Restsaldo: | 39 628,76 |
| Kapitalkostnader: | 299,38 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 39 628,76,- pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.570,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,– |

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

**Styregodkjenning**

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

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

**Oversikt over gebyrer fra 01.01.25**

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Orebakken borettslag



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

BESKYTTET



## Til andelseierne i Orebakken borettslag

**VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING I OREBAKKEN BORETTSLAG**

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

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

**HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN?**

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

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

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

**ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?**

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

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

BESKYTTET

**Innkalling til generalforsamling.**

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

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

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

**2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025**

Behandle styrets årsberetning

**3. REGNSKAP FOR 2024**

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

**4. BUDSJETT FOR 2025**

Behandle budsjett for 2025.

**5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

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

**6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK**

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

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

Følgende er på valg i 2025:

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

BESKYTTET



Oslo, 26. mai 2025

Styret i Orebakken borettslag

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

BESKYTTET

## SAK 1. KONSTITUERING

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

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

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

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

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

## SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024 – 2025

### DEL 1: GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

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

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

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

BESKYTTET



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

BESKYTTET



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

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

BESKYTTET

## DEL 2: STYRETS ARBEID 2024-2025

### Styrets arbeid

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

BESKYTTET



### 2.1. Generelt om styrets arbeid

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

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

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

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

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

### 2.2. Drift – Vaktmesterløsningen

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

**2.3. Vedlikehold av bygningsmassen.**

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

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

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

BESKYTTET



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

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

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

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

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

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

**2.6. Parkeringshuset**

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

**2.7. Uteområder – Grøntanlegg**

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

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

BESKYTTET

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

**2.8. Parsellhagen**

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

**2.9. Forsikringssaker**

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

**2.10. Rettslig tvist**

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

**2.11. Utleierommene**

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

BESKYTTET



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

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

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

.

**2.12. Aktivitetsutvalget – Juleavslutning og 50 årsjubileum.**

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

**2.13. Borettslagets dørcalling og låssystem**

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

**2.14. HMS-arbeid**

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

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

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

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

**2.15. Naboklager – støy – dyrehold**

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

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

BESKYTTET



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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET



**2.17. Trimrommet**

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

**2.18. Innbrudd**

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

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen tar Styrets årsberetning til orientering.

**SAK 3. REGNSKAP FOR 2024**

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 430 * 100 | | 43 000 | 43 000 |
| Opptjent egenkapital | | 40 460 027 | 37 364 220 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **40 503 027** | **37 407 220** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 22 722 230 | 23 469 566 |
| Borettsinnskudd | 17 | 12 400 000 | 12 400 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 1 500 | 1 500 |
| Avsetning bomiljøtiltak | | 737 033 | 645 401 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **35 860 763** | **36 516 467** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 456 832 | 685 272 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 193 610 | 174 486 |
| Påløpte renter | | 7 190 | 117 576 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 62 395 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 170 643 | 803 780 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **828 275** | **1 843 510** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **77 192 065** | **75 767 197** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pantstillelse | | 21 | 49 400 000 | 49 400 000 |
| Garantiansvar | | | 0 | 0 |

Oslo, 12.05.2025
Styret i Orebakken Borettslag

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

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

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

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

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

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

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

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
OBOS banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 18 år.

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

**NOTE: 17**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 19**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

**NOTE: 20**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024.

Resultatet overføres til egenkapitalen.

## SAK 4. BUDSJETT FOR 2025

Se sak 3 for budsjettall

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen tar Styrets budsjett for 2025 til orientering.

## SAK 5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

### A. STYRET

**Forslag til vedtak:**

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

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

### B. VALGKOMITÉEN

**Forslag til vedtak:**

Valgkomitéen tildeles kr 10 000 per medlem.

### C. AKTIVITETSUTVALGET

**Forslag til vedtak:**

Aktivitetsutvalget tildeles kr 10 000 per medlem.

BESKYTTET



## SAK 6. FORSLAG TIL VEDTAK

### Sak 6.1. Parkeringsavgift på gjesteparkeringen.

Forslagsstiller: Sigurd Helland
Krav til flertall: Alminnelig flertall

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

Forslagsstiller: Sigurd Helland
Krav til flertall: Alminnelig

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

BESKYTTET

Begrunnelse:

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

Styrets innstilling:

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

**Sak 6.3. Bedre belysning til den mest brukte lekeplassen**

Forslagsstiller: Amund Vedal
Krav til flertall: Alminnelig

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

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

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

**Sak 6.4. Bedre tilrettelegging for beboere med bevegelseshemmede**

Forslagsstiller: Marianne Enstrøm
Krav til flertall: Alminnelig

BESKYTTET



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

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

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

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

Styrets innstilling:
Styret er positivt til forslaget.

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

Forslagsstiller: Styret
Krav til flertall: Alminnelig

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

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

BESKYTTET

**Sak 6.6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon/post med borettslaget**

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig

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

Begrunnelse:

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

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

**Sak 6.7. Endret tekst om ventilasjon i husordensreglene**

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig

Forslag til vedtak:

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

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

Begrunnelse:





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

**SAK 7. VALG**

**Innstilling fra valgkomiteen**

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

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

**Styret:**

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

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

**Valgkomiteen:**

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

**Aktivitetsutvalget:**

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

**Delegater til OBOS-forsamlingen:**

| | |
|---|---|
| Øystein Jetne | 1 år, gjenvalg |
| Trine Ertzeid | 1 år |

Om de nye kandidatene:

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

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

BESKYTTET

Vedlegg 1: Oppsummering av tilbud dørcalling

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

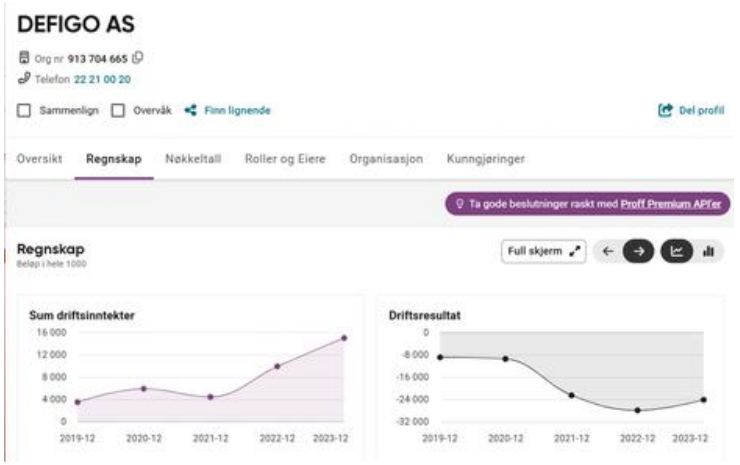
*Prisene er eks mva. De fleste tilbydere av videopanel foreslår at kostnaden for dette skal legges på **andelseier,** 2500-5000 kr eks mva. I prisene over er det antatt at **borettslaget** bekoster det.*

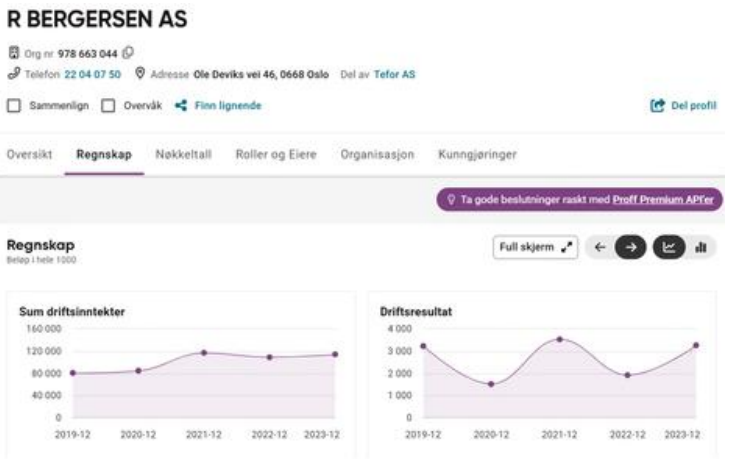
**Alle tilbydere:**

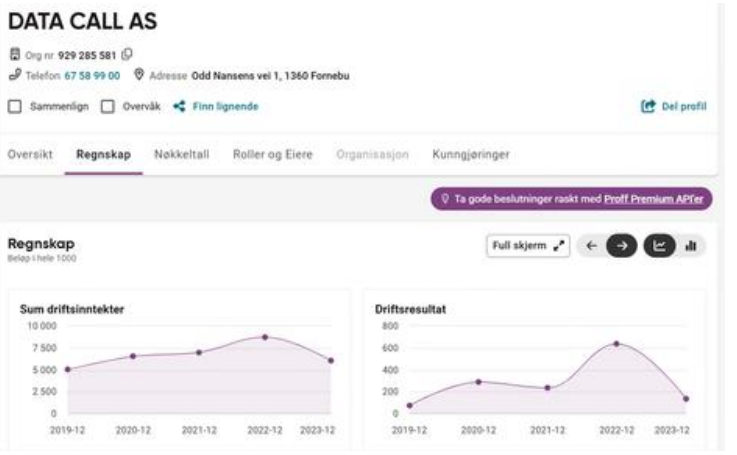
- Tilbyr universell utforming.
- Forventer i utgangspunktet at vi skal vedlikeholde beboerdatabasen i systemet.
- Leveransetid 4-6 uker for kablede løsninger, ellers ca 2 uker.

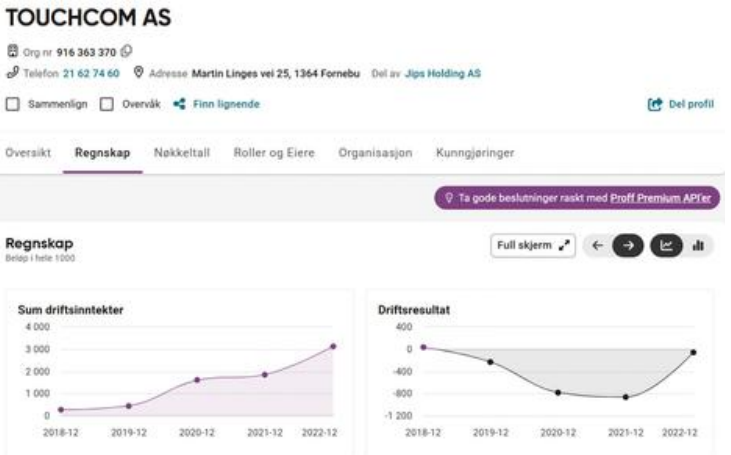
Olav Erikstad, 7. mai 2025.

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






## Deltagelse på generalforsamling 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

_____ _____

**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag**

---

Møtedato: 04.06.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Hovseter skole

Til stede: 97 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 104 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørnar Sollie.

Møtet ble åpnet av Alf-Erik Vollen.

---

**Konstituering**

**1A Valg av møteleder**
Som møteleder ble Alf-Erik Vollen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

**1B Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Valgt**

**1C Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Bjørnar Sollie foreslått.

**Vedtak: Valgt**

**1D Valg av to protokollvitner**
Som protokollvitne ble
Alexander Lindbäck og Børge Sæter foreslått.

**Vedtak: Valgt**

**1E Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

**2 Styrets årsberetning for 2024-2025**

**Behandling av årsrapport**

Styrets årsrapport ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Tatt til orientering**

---





**Regnskap for 2024**

**3 Behandle og godkjenne regnskapet for 2024**

**3A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent

**Vedtak: Godkjent**

**3B Overføring av årets resultat til balansen.**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

**4 Budsjett for 2025**

Behandle budsjett for 2025

**Vedtak: Tatt til orientering**

---

**5 Godtgjørelse til tillitsvalgte**

**5A Styret**
Styrets godtgjørelse foreslås satt til 850 000,- kroner.

Forutsatt at styreleder gjenvelges så settes hans godtgjørelse til 450 000,- kroner for neste periode. Dette skal utbetales månedlig.

**Vedtak: Godkjent**

**5B Valgkomiteen**
Valgkomiteens godtgjørelse foreslås satt til 40 000,- kroner.

**Vedtak: Godkjent**

**5C Aktivitetsutvalget**
Aktivitetsutvalgets godtgjørelse foreslås satt til 20 000,- kroner.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 6 Innkomne saker

### 6.1 Parkeringsavgift på gjesteparkeringen

Forslagsstiller: Sigurd Helland

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

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

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak:

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

**Vedtak: Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.**

### 6.2 IN-ordning på borettslagets eksisterende og fremtidige lån

Forslagsstiller: Sigurd Helland

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

Styrets innstilling:





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

Forslag til vedtak:

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

**Vedtak: Ikke vedtatt. Overveldende flertall mot forslaget. To stemmer for forslaget.**

Benkeforslag:
Styret skal utrede IN-ordning i forbindelse med fremtidig låneopptak.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

### 6.3. Bedre belysning til den mest brukte lekeplassen

Forslagsstiller: Amund Vedal

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

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak:

Det anskaffes utelys til den mest brukte lekeplassen.

**Vedtak: Ikke vedtatt. Overveldende flertall mot forslaget En stemme for forslaget.**

**6.4. Bedre tilrettelegging for beboere med bevegelseshemmede**

Forslagsstiller: Marianne Enstrøm

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

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

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

Styrets innstilling:

Styret er positivt til forslaget.

Forslag til vedtak:

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

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

Forslagsstiller: Styret

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

Forslag til vedtak:

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

Document ID 09222115557553847660 Signert AV, BS2, BS3, AL



**6.6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon/post med borettslaget**

Forslagsstiller: Styret

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

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

Forslag til vedtak:

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**6.7. Endret tekst om ventilasjon i husordensreglene**

Forslagsstiller: Styret

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

Forslag til vedtak:

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

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

Document ID 09222115557553847660 Signert AV, BS2, BS3, AL

**7 VALG**

**7A**
Som styreleder for 1 år ble Alf-Erik Vollen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Som styremedlem for 2 år ble Trine Ertzeid foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Som styremedlem for 2 år ble Øyvind Børstad foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

**7B**

Som varamedlem for 1 år ble Olav Erikstad foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Som varamedlem for 1 år ble Arve Hansen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

**7C**

Som valgkomite for 1 år ble Eirin S. Bergersen, Jens F. Skogstrøm, Martin J. T. McCarethy foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

**7D**

Som aktivitetskomite for 1 år ble Marianne Enström og Varvara Yaschenko foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

**7E**

Som delegat til OBOS-generalforsamling ble Øystein Jetne foreslått og som varadelegat til OBOS-generalforsamling ble Trine Ertzeid foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**





Møtet ble hevet kl.: 20:55. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Alf-Erik Vollen

Fører av protokollen
Navn: Bjørnar Sollie

Protokollvitne 1
Navn: Alexander Lindbäck

Protokollvitne 2
Navn: Børge Sæter

## Protokoll til årsmøte 2024 for Orebakken Borettslag

**Organisasjonsnummer**: 950444932
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Voksen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:**
Advokat Christina Moestue velges som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

**Forslag til vedtak:**
Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, Bjørnar Sollie, velges som protokollfører. Andelseiere Gunnar O. Norby og Thilde Berger velges som protokollvitner.
✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes.
✓ **Vedtatt. En andelseier påpeker at det heter generalforsamling og ikke årsmøte.**

### 5. Styrets årsberetning for 2023 – 2024

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen tar årsberetning for 2023 – 2024 til orientering
✓ **Vedtatt. En andelseier mener en sak i styrets arbeid bør endre ordlyd.**

### 6. Årsregnskap for 2023

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2023. Resultatet overføres til egenkapitalen.
✓ **Vedtatt.**

### 7. Sak om Touchcom (fra andelseier)

Fremmet av: Aslaug Laurantsen

Jeg vil gjerne at Touchcom skal diskuteres på generalforsamlingen.

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget til vedtak.

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

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

### 8. Fysisk sperring ved innkjøring til borettslaget (fra styret)

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

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

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


Transaksjon 09222115557519395724 Signert CM, BS2, GN, TB

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

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret foreslår at vi tar pullertene permanent ut av drift, og at vi ikke installerer nye bommer eller annen fysisk sperring der pullertene har stått.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Benkeforslag fra andelseier Gunnar Otto Norby: Pullerten ved innkjørselen forblir stående ute av drift, uten å sperre innkjørselen. Styret vurderer kommende periode om det finnes bedre fartsreduserende tiltak.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 ble trukket. Overveldende flertall for forslag 2.**

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

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

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

"§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**



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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

**Forslag til vedtak:**
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

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

Styret foreslår å endre punkt i husordensreglene til å gjelde alt av batterier og produkter som inneholder batterier generelt. Batterier er farlig avfall og skal derfor ikke kastes i restavfallet, men leveres til gjenvinning. Det er både på grunn av brannfare og miljøhensyn. Styret minner om at mange matbutikker nå har leveringspunkter for blant annet batterier og lyspærer.

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

"§ 8 Søppel

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

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainer/-sekker på fellesområdene over natten uten at dette er avtalt med vaktmester/daglig leder

i forkant. Søppelcontainer/sekker kan tillates for en periode på maksimalt to uker. Disse skal merkes godt med leilighetsnummer, kontaktinformasjon til eier/prosjektleder og tidsrom for avtalt utplassering. Dersom container/sekker ikke fjernes til avtalt tid, påløper dagbøter med kr. 500,- som faktureres andelseier."

**Forslag til vedtak:**
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

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

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

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

"§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

**Forslag til vedtak:**
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**



## 13. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styrets godtgjørelse settes til 650 000 kr.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslag 1.**

**Forslag til vedtak 2:**
Benkeforslag fra andelseier Torbjørn Sundal: Styrets honorar settes til kroner 508 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

## 14. Godtgjørelse til valgkomitéen

**Forslag til vedtak:**
Valgkomitéen tildeles kr 6000 per medlem.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

## 15. Godtgjørelse til aktivitetsutvalget

**Forslag til vedtak:**
Aktivitetsutvalget tildeles kr 6000 per medlem.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

## 16. Valg av styret

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

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Alf-Erik Vollen

Ved valg av Alf-Erik Vollen er det en betingelse at han skal ha en godtgjørelse på 450 000 kroner som styreleder for det kommende året. Godtgjørelsen skal utbetales med et fast beløp hver måned. Han er valgt enstemmig med denne betingelsen.

Følgende stilte til valg:
Alf-Erik Vollen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Thilde Berger
Øystein Jetne

Følgende stilte til valg:
Thilde Berger
Øystein Jetne

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Henrik Dons Finsrud
Arve Hansen

Følgende stilte til valg:
Henrik Dons Finsrud
Arve Hansen

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Cecilie Seem

Følgende stilte til valg:
Cecilie Seem

## 17. Valg av valgkomite

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

**Forslag til vedtak:**
Gunnar O. Norby, Eirin Bergersen, Martin McCarthy og Jens Fredrik Skogstrøm velges.

✓ **Vedtatt.**

## 18. Valg av aktivitetsutvalg

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

**Forslag til vedtak:**
Varvara Yashchenko og Marianne Enstrøm velges.

✓ **Vedtatt.**

## 19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Øystein Jetne

Følgende stilte til valg:
Øystein Jetne

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Cecilie Seem

Følgende stilte til valg:
Cecilie Seem

Transaksjon 09222115557519395724 Signert CM, BS2, GN, TB

## Vedtekter Orebakken Borettslag

orgnr 950444932.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.juni 2023

### 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Orebakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.



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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).



**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av markiser er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Private radio- og TV-antenner, varmepumpe, jacuzzi/boblebad mv. - er ikke tillatt.

(3) En andelseier kan ikke benytte eiendommen til bruk av trampoline, hoppeslott mv.

**4-4 Salg av forgang**
(1) Andeler i underetasje som har tilstøtende forgang kan ved henvendelse til styret få kjøpe andel av fellesareal på 2,88 kvm. Salget gjennomføres ved inngåelse av den til enhver tid gjeldende kontrakt med styret. Salgspris for innlemmelse av forgang i underetasjeleilighet fastsettes til kr 40000 med årlig regulering basert på prisutvikling for borettslagsleiligheter i bydel Vestre Aker.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendige installasjoner som hører til leiligheten og er montert av andelseier eller tidligere eier, så som markiser, balkonginnglassing, flaggholdere, blomsterkasser osv.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.



**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer som velges i prioritert rekkefølge.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ved forfall blant de ordinære styremedlemmer skal den som er valgt som vara nr. 1 innkalles først, og gjør da tjeneste som styremedlem. Det styremedlemmet som har forfall, kan også selv innkalle varamedlemmet.

(5) Varamedlemmene har samme innsynsrett i styrets dokumenter og regnskap som styremedlemmene. Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å delta i styremøtene

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomité med inntil 3 medlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling



**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Husordensregler i Orebakken Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 5. juni 2024

**Innhold**


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


**§ 1 Innledning**

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

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

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

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

**§ 2 Bruk av leilighet**

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

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

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

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

**§ 3 Bruk av balkong/forhage**

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

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

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

Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan).

**§ 4 Fellesrom og oppganger**

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

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

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

**§ 5 Fellesområder**

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

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

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget, privat område, f. eks ved å sette opp gjerde, levegg eller andre stengsler, plattinger, utemøblement eller annet som indikerer at dette er et område til privat bruk. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

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

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

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

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

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

Kjøretøy med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

**§ 7 Parkeringshuset**
Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk i tilknytning til parkeringsplassen dersom disse plasseres slik at de ikke er til hinder for parkering eller alminnelig ferdsel. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i parkeringshuset.

Lading av el- og hybridbil kan kun gjøres med godkjent installert ladeboks fra borettslagets tjenesteleverandør. Brudd på denne paragrafen kan medføre pålegg om installasjon av ladeboks på aktuell parkeringsplass for beboers kostnad og følgende gjeldende pris for installasjon.

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

Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.



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

**§ 9 Dyrehold**
Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.
c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

**§ 10 Endring av husordensreglene**
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall. Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

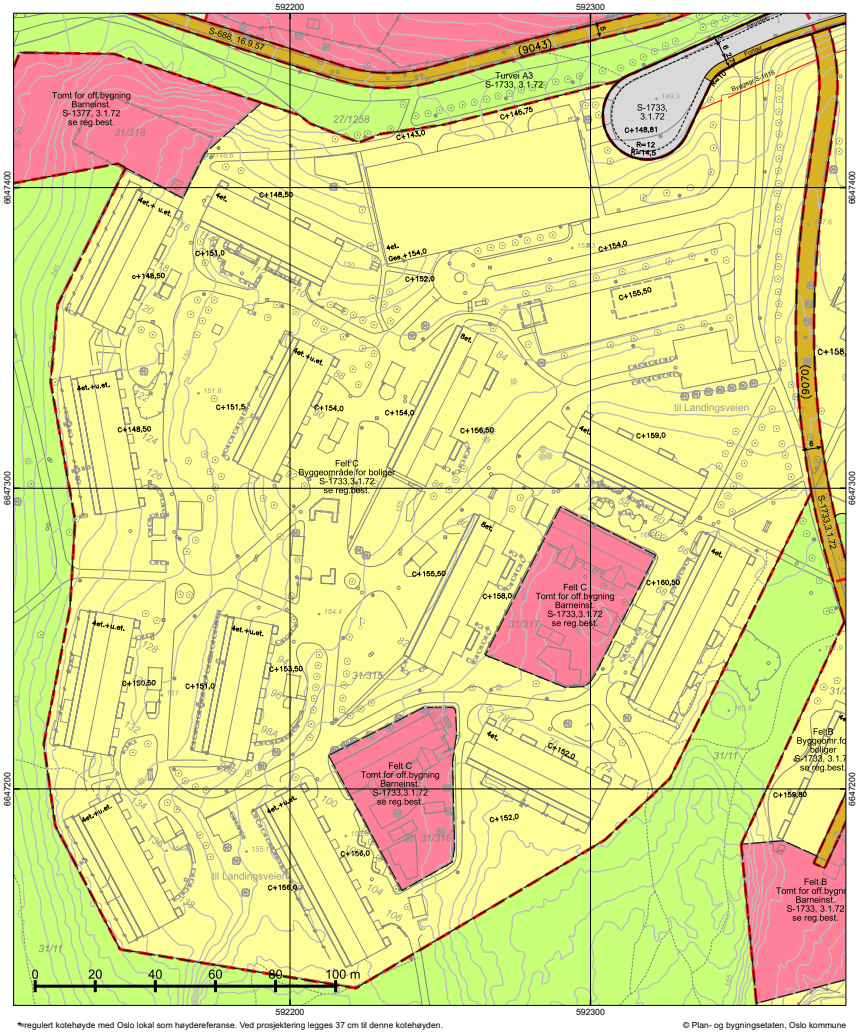
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense

Oslo

Dato: 13.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

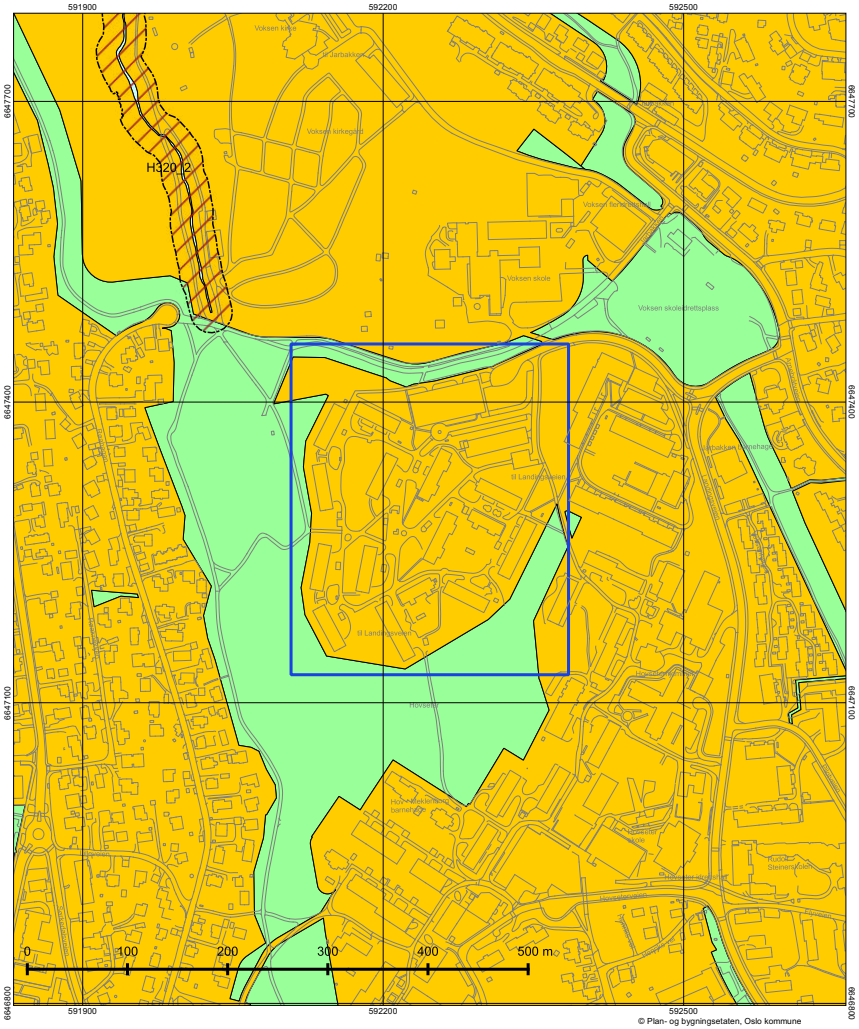
**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 149757/ 86522340
Deres ref.:
Adresse: LANDINGSVEIEN 84
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/315

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark




Oslo

Dato: 13.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149757/86522340
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

# S-1733

Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl.,Hov- seterområdet endret reg.pl. for trafikkomr. i sydøst (del av Land ingsvn,Flyvn,Henriks vei og 3013 og 3043,samt felles avkj.

**Vedtaksdato:** 03.01.1972
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197201235
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Bydel 24
**Knytning(er) mot andre planer:** V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 31, BNR. 11 M. FL., OG GNR. 12, BNR. 637 M. FL., HOVSETER - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefaret langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekkeleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i 1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m2.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
LANDINGSVEIEN 84

Dato: 13.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522340
1831

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 315

Vi viser til bestilling av 20251113 for LANDINGSVEIEN 84.

**GNR. 31 BNR. 315**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1974.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**57614 m²**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

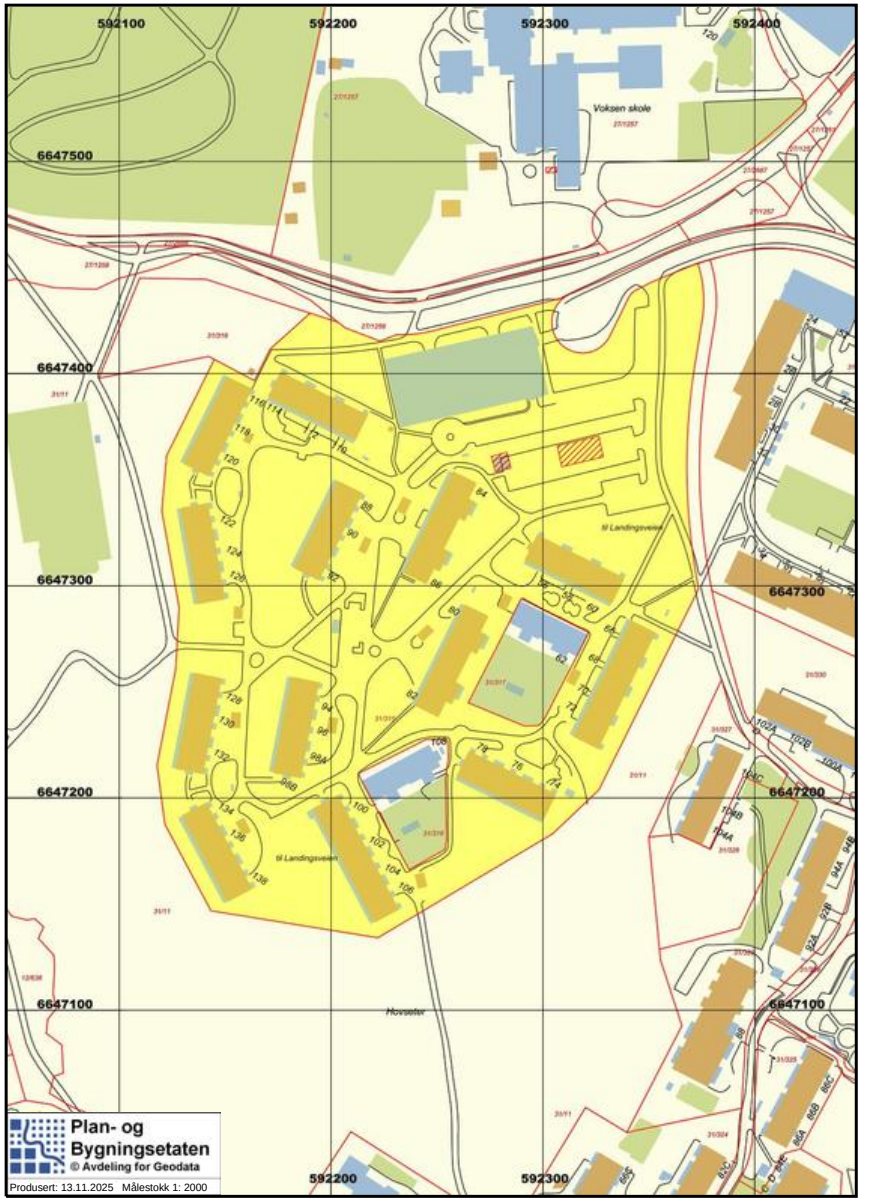
Kristin Tveit
Enhetsleder

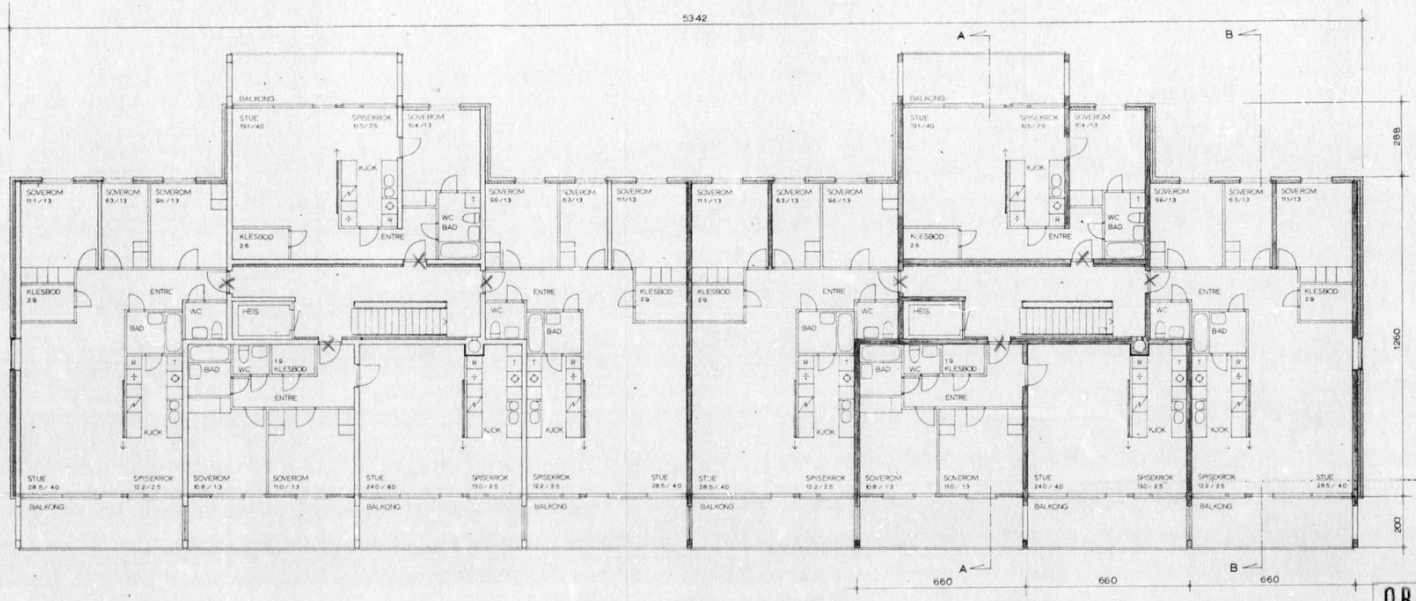
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA






2

17 NOV. 1971

# OBOS 415 HOVSETER FELT C

PLAN 1.- 8. ET.

BLOKK NR. 312. 313

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

MÅL 1:100

TEGNET AV

5343

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HEGGEDEGATE 1949 * 11 58 40

HG/JG

**KOPI**

Oslo, den 3.3.76.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidsted
Gnr. 31, bnr. 315. Landingsveien 84-86.

Journalnr.
71/3643
Avsluttende synfaringsdag

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Høyhus.

Byggherre
Grebakken Borettslag, v/Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemåter
Ark.ne. Freben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo 2.

Ansvarshavende
Siv.ing. Steinar Helgerud, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under tilsyn. Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe å anmerke.

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

For bygningssjefen

Fung.
Hans Groftegreff

*Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pkt. 1—2 bestemmer at den skal innsender byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne før den i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn der bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen**

**23332800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0660/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Landingsveien 84 0767 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 31, bnr 315 (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: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no