

Velkommen til

Landingsveien 96, 0767 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Landingsveien 96,
0767 Oslo

Gjennomgående 4-roms med stort potensial på Hovseter | To balkonger og tre soverom | Garasjeplass | 4.etg

Velkommen til Landingsveien 96! Gjennomgående fireroms andelsleilighet i fjerde etasje med to balkonger og garasjeplass.

Eiendommen ligger fint til ved Hovseterdalen, med kort gangavstand til Voksen skole og Hovseter T-bane. Planløsningen inneholder en romslig stue, separat kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og innvendig bod. Boligen har gjennomgående eldre standard på overflater og våtrom, og modernisering må påregnes.

Høydepunkter:
- Gjennomgående planløsning
- To balkonger, én fra stuen og én fra kjøkkenet
- Tre soverom og separat wc
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Bod i kjeller på 4 m² for ekstra lagring
- Fibernett inkludert i felleskostnadene



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Petter Hauge
avdelingsleder
Tlf: 948 94 889
E-post: petter.hauge@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 750 000
Andel fellesgjeld	kr	52 516
Pris ink fellesgjeld	kr	5 802 516
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 812 012
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 946

BRA Total/BRA-i	96/92 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1975
Etasje	4
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Landingsveien 96, 0767 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 31, bnr. 315, ideell andel 1/1
, andelsnr. 361 i Orebakken Borettslag med orgnr.: 950444932 i Oslo kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde på Orebakken ved Hovseter. Borettslaget har et romslig og bilfritt indre område med store plener, beplantning, lekeplasser og hyggelige sittegrupper, mens adkomstveier og parkering er lagt til ytterkanten av tomten. Fra leiligheten i fjerde etasje er det fint utsyn over bebyggelsen og de grønne fellesområdene.

Området er svært familievennlig og tilrettelegger godt for hverdagens gjøremål. Det er trygg og kort gangavstand til barnehager som Orebakken og Landingsveien barnehage, samt Voksen skole for de minste trinnene. For eldre barn ligger Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole også innenfor en kort spasertur. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet med Rema 1000 på Hovseter eller i Arnebråtveien, mens servicetilbud, spisesteder og spesialforretninger er tilgjengelige på Røa Senter og Røa Torg en kort kjøretur eller busstur unna.

For friluftsliv og idrett er beliggenheten ideell, med umiddelbar nærhet til Hovseterdalen og turstier videre innover mot Mærradalen, Bogstadvannet og Nordmarka. Om vinteren er det rask adkomst til oppkjørte skiløyper og utfartssteder i Sørkedalen. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med bussholdeplass like ved i Arnebråtveien og gangavstand til Hovseter og Holmen T-banestasjon, hvor linje 2 bruker rundt et kvarter inn til Majorstuen og sentrum.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 92 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 96 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4 m² Ekstern bod
4. etasje
BRA-i: 92 m² Entré, bad, wc, kjøkken, stue, tre soverom, bod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
18 m² Balkonger

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.05.2026.

Bygning:
Bygningen er oppført i 1975. Fireroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong på hver side. Grunnmur i betong. Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon. Fasader med pusset og malte overflater, forblendet med teglstein og kledd med trepanel. Etasjeskiller i betong.

Tak:
Yttertak i flatt oppforet betongdekke. Tekket med takpapp/folie.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass i kjøkken og stue, produsert i 2004. Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1985/1986.

Dører:
Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1975. Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2004. Dør med glassfelt mellom stue og entré. Glatte innvendige dører for øvrig.

Trapper/adkomst:
Felles trapper i betong.

Balkong/terrasse:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 14 m². Dekke og rekkverk i betong. Håndløpere i tre og metall. Skillevegger i betong, med frostet glassfelt. Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 4 m². Dekke og rekkverk i betong. Håndløpere i tre. Enkle glassfelt over rekkverket på en kortside. Skillevegg, med frostet glassfelt på andre kortsiden.

VVS-installasjoner:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2001, montert i kjøkkenbenk. Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert i wc. Sluk i støpejern.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad, wc, kjøkken og bod. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad og wc. Kullfilterventilator på kjøkken.

Tekniske detaljer:
Dørcalling. Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Boligen har elektrisk oppvarming.

Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
- Innmaten i sikringsskapet er av nyere dato. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
Løses sikringene ofte ut?
- Ukjent.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Ukjent.
Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
- Ukjent.
Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?
- Ukjent.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkkeninnredning | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, bærer preg av elde og slitasje i form av svellinger og mindre skader, samt det mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. TG 3 er gitt da det må påregnes utbedring/utskifting av kjøkkeninnredningen. Kostnadsestimatet er basert på ny kjøkkeninnredning.

- Bad - Helhetsvurdering | Innredningen har fuktskader/svelling. Det er registrert rust i sluket. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er dusj i badekar, og vann renner fra badekar og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører | Entrédøren har behov for justering. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører | Enkelte dører har behov for justeringer/behandling. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Varmtvann | Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av leiligheten vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

- Overflater på innvendige gulv | Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. Overflateoppussing bør påregnes.

- Overflater på innvendige vegger | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. Overflateoppussing må påregnes.

- Wc - Utstyr for sanitærinstallasjoner | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. I forbindelse med oppussing av badet vil det være naturlig med utskifting/ oppussing av wc-rommet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Hulltaking | Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong/stål eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplass betales over felleskostnadene med ca. kr 500 per måned. Det er etablert infrastruktur for elbillading i garasjeanlegget med Laddel som driftsoperatør (kun Zaptec Pro ladebokser godkjennes), samt to felles ladebokser utendørs. Ladebokser i parkeringshuset er faste installasjoner som følger andelen ved salg. Borettslaget har i tillegg gratis gjesteparkering med tidsbegrensning og registrering via app, og nummererte utendørsplasser kan leies etter søknad til styret.

Standard
Gjennomgående fireroms andelsleilighet i fjerde etasje med balkong på to sider. Boligen har en funksjonell planløsning med tre soverom, separat toalettrom, bad, innvendig bod samt stue og kjøkken med utgang til hver sin balkong. Leiligheten holder en eldre standard og har behov for

oppgradering.

Entré:
Entréen gir en praktisk adkomst til leilighetens øvrige rom. Rommet har dør med glassfelt inn mot stuen og glatte dører til de øvrige rommene, samt plass til oppheng av yttertøy.

Stue:
Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt med dagslys, og fra stuen er det utgang til en balkong med betongdekke, rekkverk med håndløpere i tre og metall, samt skillevegg med frostet glassfelt. Rommet har dør med glassfelt mot entréen og en målt himlingshøyde på 2,41 m.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benkeskap. Rommet er utstyrt med benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum, kullfilterventilator, mekanisk avtrekk samt en 116-liters varmtvannsbereder montert i benkeskap. Det er plass til spisebord ved vinduet og utgang til balkong med betongdekke, håndløpere i tre, enkle glassfelt over rekkverket og skillevegg med frostet glassfelt. Kjøkkeninnredningen har et oppgraderingsbehov.

Tre soverom:
Leiligheten har tre soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Det ene soverommet er utstyrt med garderobeskap med glatte fronter, og samtlige soverom har vinduer med trelags isolerglass.

Bad:
Badet har flislagte overflater på vegger og fliser på betong på gulv. Rommet er innredet med servant, speil, veggskap med profilerte fronter og hyller, samt dusj i badekar. Det er installert mekanisk avtrekk og luftespalte under dør. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Separat toalettrom utstyrt med klosett, servant og speil over servant. Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.

Bod:
Innvendig bod i leiligheten gir praktisk oppbevaringsplass og er tilknyttet boligens mekaniske avtrekk.

Overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg, samt fliser på bad.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss, malt glassfiberstrie, samt fliser på bad og over kjøkkenbenk.
Himling: Pusset og malte overflater.

Lagring:
Garderobeskap med glatte fronter på ett soverom, innvendig bod i fjerde etasje samt ekstern bod på 4 m² i kjeller.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og

medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, bod, bad, wc, kjøkken, stue og tre soverom.

Leiligheten har en balkong på 14 m² med adkomst fra stuen, og en balkong på 4 m² med adkomst fra kjøkkenet.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på 4 m², samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget har felles gjesteparkeringer.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1975

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

Ukjent årstall:
- Fornyet innmat i sikringsskapet med jordfeilautomater

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2026:
- Installasjon av fibernett i alle leiligheter og fellesarealer
- Etablering av avfuktingsanlegg i kjellere i Landingsveien 56–60, 66–72 og 74–78
- Utskifting av brannslukningsapparater i fellesarealer og andeler, utdeling av batterier til røykvarslere, montering av markeringslys i garasjeanlegget og service på røykluker

2025:
- Oppussing og utstyrsoppgradering av trimrommet
- Utskifting av alle nedløpsrør i parkeringshuset
- El-kontroll med termofotografering av felles elektriske tavler
- Beskjæring, felling og trepleie på tomten etter kartlegging av arborist

2024:
- Reparasjon og vedlikehold av utemøbler og blomsterkasser, samt utbedring av utleierom og utstyr til trimrommet

2023:
- Nytt låssystem for postnøkkel i alle oppganger, utskifting av to dører til parkeringshuset, vedlikehold av utemøbler samt punktreparasjoner av betongfasade og balkonger

2022:
- Utskifting av ødelagte vinduer og karmer
- Ferdigstillelse av dreneringsarbeid ved alle gavlvegger

2021:
- Utskifting av ødelagte vinduer og karmer
- Installasjon av brannvarslingsanlegg i fellesarealer og seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter
- Påbegynt dreneringsarbeid ved alle gavlvegger

2020:
- Utskifting av ødelagte vinduer og karmer
- Installasjon av sensorstyrt, energieffektiv belysning i fellesarealer
- Installasjon av digitalt dørtelefonanlegg i alle oppganger
- Etablering av ladeinfrastruktur for el- og hybridbiler i garasjeanlegget samt to offentlige ladeplasser
- Opprusting av torg og uteområde med etablering av grillpaviljong

2019:
- Utskifting av ødelagte vinduer og karmer
- Drenering av innglassede balkonger
- Utskifting av hovedtavler for strøm i alle blokker
- Etablering av pullerter ved innkjøringer
- Rehabilitering av felleslokale

2018:
- Utskifting av ødelagte vinduer og karmer
- Ferdigstilt vedlikeholdsspyling av rør i leilighetene
- Modernisering av heiser i høyblokkene
- Nye LED-lamper i lysmaster på fellesområdet
- Beskjæring av trær på borettslagets område

2017:
- Etablering av tre nye utleierom og ny Storstue
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør
- Skifte av takbelegg på parkeringshus
- Nye ventilasjonsvifter på tak og rensing av ventilasjonskanaler i alle oppganger og leiligheter

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 57579.5 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 57 579,5 m². Tomten er opparbeidet med store grøntarealer, plen, store trær, internveier, sittegrupper, torg med grillpaviljong og grillplass, lekeplasser samt parsellhage. Det indre området er bilfritt, med gjesteparkering og garasjeanlegg lagt til utkanten av eiendommen. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 5 750 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 52 516,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 812 012,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 750 000 Prisantydning
Kr 52 516 Andel av fellesgjeld
Kr 5 802 516 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 5 946,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, fibernett og felles strøm.

Eiendomsskatt fra Oslo kommune innkreves fire ganger i året (mai, juni, september og november) via fellesutgiftene, og spesifiseres på egen linje på fakturaen for de andeler det gjelder.

Borettslaget har felles avtale om fibernett fra OBOS Nett inkludert i felleskostnadene. TV er valgfritt for den enkelte husstand og bestilles og betales direkte til leverandør.

Ekstraordinær generalforsamling vedtok 15. juni 2026 rehabilitering («Pakke 1») med en kostnadsramme på 192 millioner kroner, finansiert med felleslån. For denne andelen er ekstra fellesgjeld beregnet til kr 468 991,-, og felleskostnadene er varslet å øke trinnvis fram mot 2028 til anslagsvis kr 7 392 – 7 660,- pr. måned avhengig av renteutvikling.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse. Se mer ut fyldene beskrivelse under "om borettslaget".

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 52 516
Andel fellesgjeld pr. dato: 02.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208202685
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 02.10.2026: kr 21 265 296,-
Andel av saldo: kr 52 516,32
Innfrielsesdato: 30.03.2042
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,44 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
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, med en oppsigelsestid på 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato. I henhold til vedtektene har borettslaget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. På ordinær generalforsamling 19. mai 2026 ble det vedtatt å si opp factoringsavtalen med OBOS Factoring med snarest mulig virkning og avlyse den fra grunnboken.

Andel Fellesformue
Kr 22 506 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: 0,- Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere

eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Tryg Forsikring
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
6599360

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
I den kommunale dokumentasjonen foreligger det ferdigattest (for mindre arbeider) for fasadeendring, datert 14.10.1988.

Det foreligger i tillegg en approbasjon for innglassing av balkonger, datert 16.08.1991. I følge kommunens sjekkliste er denne byggesaken henlagt uten at det er utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggetegninger for eiendommen, datert 17.11.1971.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er borettslaget sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan S-1733 (Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl., Hovseterområdet), vedtatt 03.01.1972, hvor eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (Felt C).

I henhold til planens bestemmelser § 5 kan offentlige og private gangveier benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av for eksempel sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport. Sammen med søknad om

byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030". I kommuneplanens arealdel er arealbruken for eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen gir overordnede føringer for Oslos byggesone, men etablerer ingen konkrete torg eller møteplasser på eiendommen.

I matrikkelen er det registrert et kulturminne på eiendommen (lokalitetsnummer 128923, art «Funnsted», kategori «Arkeologisk lokalitet», med uavklart vernestatus). Det er ikke registrert kulturminner på bygningsmassen.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 31, bnr. 315):

1978/14438-1/105 04.07.1978 OBLIGASJON
Beløp: NOK 12 325 300
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
1990/17156-1/105 14.03.1990 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1990/14152-1
1994/25178-1/105 16.05.1994 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1994/22984-1
2001/66890-1/105 31.10.2001 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 12,371,100

1986/42940-2/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

2011/1055548-1/200 16.12.2011 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 37 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
2023/1188804-1/200 25.10.2023 21:00 ** TRANSPORT
FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
TIL: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

2017/630502-1/200 14.06.2017 21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 28 900
Panthaver: Oslo bolig og sparelag AL
LØPENR: 13988026
Gjelder forhøyelse av dokument tinglyst 04.07.1978 med dokumentnummer 14438

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fibernett (internett) fra OBOS Nett inkludert i felleskostnadene. TV er valgfritt for den enkelte husstand, og TV-pakker eller strømmetjenester bestilles og bekostes direkte av den enkelte andelseier. Det foreligger fremforhandlede avtaler med Allente, RiksTV og Strim via OBOS Nett.

Borettslag
Orebakken Borettslag

Om borettslaget
Orebakken Borettslag (org.nr. 950 444 932) er et samvirkeforetak stiftet i 1975, beliggende langs Landingsveien i bydel Vestre Aker i Oslo kommune (gnr. 31, bnr. 315). Borettslaget består av 430 andelsleiligheter fordelt på 13 boligblokker (11 lavblokker på fire etasjer og to høyblokker på åtte etasjer) samt ett parkeringshus. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget benytter beboerportalen Vibbo (vibbo.no/orebakken).

Beslutninger og vedtak fra generalforsamlinger i 2026:
- Ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2026 vedtok å bestille vedlikeholdsarbeider for Pakke 1 (nødvendig vedlikehold) med en kostnadsramme på kr 192 000 000,- inkl. mva., samt fullmakt til opptak av felleslån på inntil kr 192 000 000,- med 30 års løpetid og pant med prioritet foran innskuddene.
- Ordinær generalforsamling 19. mai 2026 vedtok å si opp factoringsavtalen med OBOS Factoring og avlyse den fra grunnboken.
- Ordinær generalforsamling 19. mai 2026 vedtok å videreføre vaktmesterordningen med egne ansatte og beholde/ombygge fellesarealer i Landingsveien 82 til vaktmesterlokaler.
- Det ble vedtatt vedtektsendring om at betaling for kollektiv ordning for fibernett skal fordeles med et likt beløp per andelseier fra 1. august 2026.

- Styret ble gitt fullmakt til å si opp Touchcom og skifte ut eksisterende lås- og callinganlegg med et nytt anlegg.
- Det ble vedtatt vedtektsendring om at ladebokser i parkeringshuset er faste installasjoner som følger andelsboligen ved salg.
- Det ble vedtatt en midlertidig felles standard for økt barnesikring av balkongrekkverk, som tas inn i vedtektene som søknadspliktig tiltak bekostet av den enkelte andelseier.

Planlagte og pågående prosjekter:
- Pakke 1 (nødvendig vedlikehold): Omfatter komplett omtekking og etterisolering av ca. 8 400 m² tak på alle 13 blokker, utskifting av samtlige vinduer (U-verdi 0,80) og balkongdører, etterisolering av veggfelt på balkonger i alle 430 leiligheter, utskifting av kjellerdører, oppussing/maling av oppganger, nye inngangsdører til leilighetene, rensing av ventilasjonskanaler, betongrehabilitering av balkonger, søyler og fasadeelementer, samt vedlikeholdsarbeider på parkeringshuset. Prosjektet har en kostnadsramme på kr 192 000 000,- inkl. mva. og finansieres med felleslån. Det er innvilget kr 2 000 000,- i ENØK-støtte fra Oslo kommune.
- Tiltakspakke 2 (energitiltak): Dette tiltaket er ikke vedtatt per dags dato. Under utredning for eventuell fremleggelse på senere generalforsamling. Tiltakene omfatter bergvarme med 13 energisentraler for vannbåren oppvarming via radiatorer og produksjon av tappevann, solcelleanlegg på takflater samt termisk og elektrisk lagring.
- Uteområder: Det er innvilget tilskudd fra OBOS miljøfond på totalt kr 450 000,- til etablering av utekjøkken ved Torget og sykkelservicestasjon.

Fasiliteter og servicetilbud:
- Tre overnattingsleiligheter/utleierom og ett selskapslokale («Storstua») tilgjengelig for leie for beboere via Vibbo.
- Eget trimrom med oppgradert utstyr, tilgjengelig mot treningsavgift/medlemskap.
- Parsellhage med mulighet for leie av parsell.
- Felles grillplass på torget med reservasjonsløsning på Vibbo.
- Felles sykkelboder.
- Mobilnøkkel (Unloc) og dørcalling benyttes for adgang til oppganger og fellesrom.
- Borettslaget har tre fast ansatte (vaktmester og renholdere).

Ordensregler og bruksbegrensninger:
- Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager. Hamring, boring 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 16:00 på hverdager, og støyende aktiviteter er forbudt på søn- og helligdager.
- Det er forbudt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft (kullfilter over koketopp kreves; brudd kan medføre erstatningsansvar på inntil kr 25 000,-).
- På balkonger og forhager er det tillatt med elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill eller gasspeis/ovn med åpen flamme.
- Trampoline, jacuzzi/boblebad, private antenner, varmepumper og klatreplanter på fasade er ikke tillatt.
- Fyrverkeri er forbudt på borettslagets område.
- Oppbevaring av mopeder, motorsykler og brennbare stoffer i kjellerrom, oppganger og parkeringshus er forbudt.
- Parkering og kjøring med utleide elsparkesykler er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Eierforhold:
Andelene har en pålydende verdi på kr 100,-. Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget (OBOS) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel, og bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve og eie andel i laget.

Rettslige tvister:
Borettslaget ble saksøkt av en tidligere andelseier med krav om erstatning etter en vannlekkasje fra en toalettsisterne (krav ca. kr 818 041,- pluss sakskostnader). Oslo tingrett dømte borettslaget, men dommen er anket til Borgarting lagmannsrett. Borettslaget har prosessvarslet Tryg Forsikring for regresskrav dersom saken tapes.

Miljø og aktiviteter:
Aktivitetsutvalget i borettslaget arrangerer sosiale fellesaktiviteter, herunder årlig julegrantenning, barselgruppe, seniorkaffe og shared reading i Storstua.

Organisasjonsnummer
950444932

Andelsnummer
361

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget med å gi melding om nektelse, jf. borettslagsloven § 4-5.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 én hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets

område.
- Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- 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.

Beboernes forpliktelser
Borettslaget arrangerer felles dugnader (vår- og høstdugnad). Beboere har ansvar for nødvendig vedlikehold av egne forhager og terrasser (klipping av hekker i flukt med gjerde i henhold til hagenormen) samt overflatebehandling av balkongrekkverk og trepanel på vegger på balkonger. Ved oppussing skal det senest én uke før oppstart henges opp nabovarsel i alle oppganger i blokken med opplysning om leilighetsnummer, forventet omfang, varighet og kontaktinformasjon. Fellesområder skal holdes fri for byggestøv, og søppelcontainere eller -sekker på fellesområder må forhåndsavtales med styret og fjernes innen to uker.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett kan oversendes interessenter på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 1 555 104,- (driftsinntekter kr 23 584 057,-, driftskostnader kr 21 006 015,- og netto finanskostnader kr 1 022 937,-).
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 8 326 852,- (omløpsmidler kr 9 247 334,- fratrukket kortsiktig gjeld kr 920 482,-).
- Total egenkapital pr. 31.12.2025: kr 42 058 132,-.
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 3 381 730,- (driftsinntekter kr 27 417 000,- og driftskostnader kr 23 018 270,-).

- På ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2026 ble det vedtatt låneopptak på inntil kr 192 000 000,- med 30 års løpetid til finansiering av rehabiliteringspakke 1 (tak, vinduer/dører, oppganger og betong). Lånet er forutsatt delutbetalt i perioden 01.07.2026 til 01.01.2028 med 24 måneders avdragsfrihet frem til prosjektslutt, og medfører varslet trinnvis økning i felleskostnadene fram mot 2028.
- På ordinær generalforsamling 19. mai 2026 ble det vedtatt å si opp factoringsavtalen med OBOS Factoring.
- På ordinær generalforsamling 19. mai 2026 ble det vedtatt at kostnader til kollektiv ordning for fibernett skal fordeles likt per andelseier fra 1. august 2026.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand
Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 07.05.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Eiendommen har vært utleid til forsvarsansatte. Forsvarsbygg har aldri "bebodd" eiendommen og har ingen kunnskap om eiendommens tilstand utover det som fremkommer av vedlagte tilstandsrapport. Vi oppfordrer interessenter / budgivere til å sette seg grundig inn i vedlagte rapporter og øvrig salgsmateriell samt besiktige eiendommen med fagfolk.

Eier
Andelseier
Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg

Vilkår og bestemmelser
Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 07.05.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Boligen selges uten boligselgerforsikring, fordi vilkårene for å kjøpe slik forsikring ikke er oppfylt for denne eiendommen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og

saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,625 %
Tilstandsrapport fra kr 11 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 5 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 700
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 25 072
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 97 872, og inkluderer både vederlag og

stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Petter Hauge
avdelingsleder
petter.hauge@em1ostlandet.no
Tlf: 948 94 889

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.
























BAD

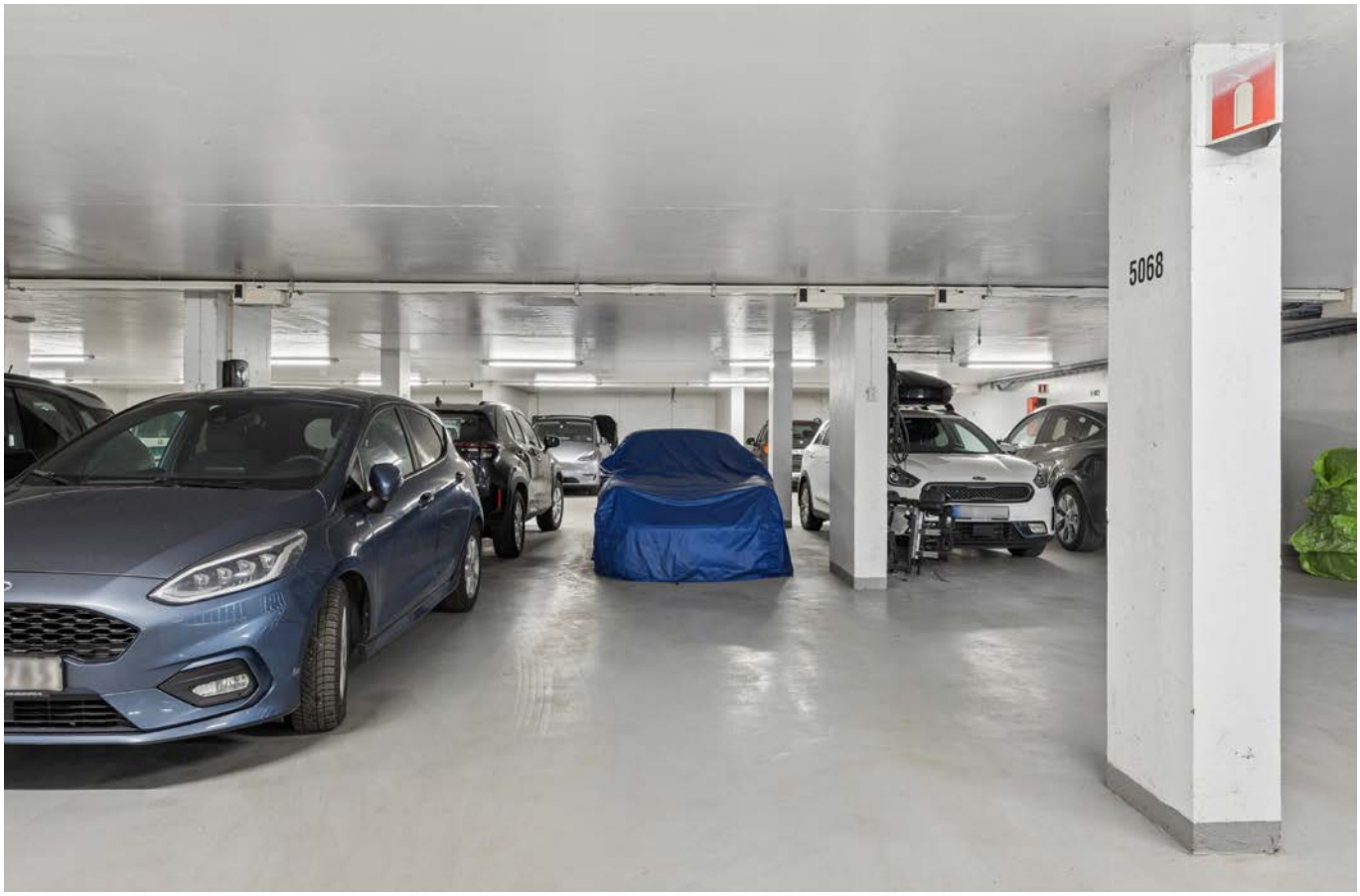

BAD










5068









Tyder


7,39 m
Balkong
1,86 m
3,25 m
3,99 m
Soverom
3,58 m
Bod
1,22 m
Stue
6,54 m
Entré
4,60 m
Bad
Wc
Kjøkken
6,14 m
Soverom
Skap
Soverom
3,10 m
3,55 m
2,51 m
2,40 m
Balkong
1,85 m
2,40 m

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

LANDINGSVEIEN 96

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	**6 min** 0.5 km
Hovseter Linje 2	**10 min** 0.8 km
Sollerud Linje 13	**8 min** 3.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**11 min** 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 12.1 km

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	**4 min** 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	**9 min** 0.7 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	**11 min** 0.9 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**20 min** 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	**7 min** 0.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**13 min** 1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	**9 min** 4.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

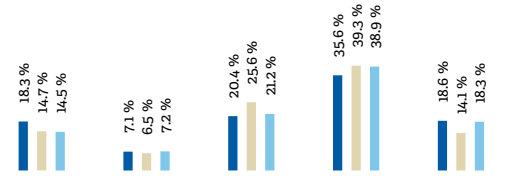
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Orebakken barnehage (1-5 år) 54 barn	**2 min** 0.1 km
Landingsveien barnehage (1-5 år) 54 barn	**2 min** 0.2 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	**3 min** 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	**5 min**
Rema 1000 Arnebråtveien	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken Ballspill		**3 min** 0.2 km
Voksen skole Aktivitetshall, fotball		**5 min** 0.4 km
Hovseter Velvære		**6 min**
EVO Røa		**11 min**

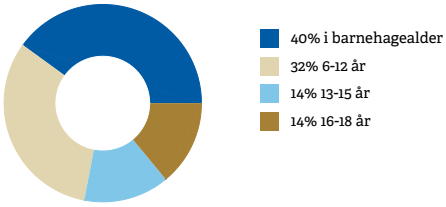
BOLIGMASSE



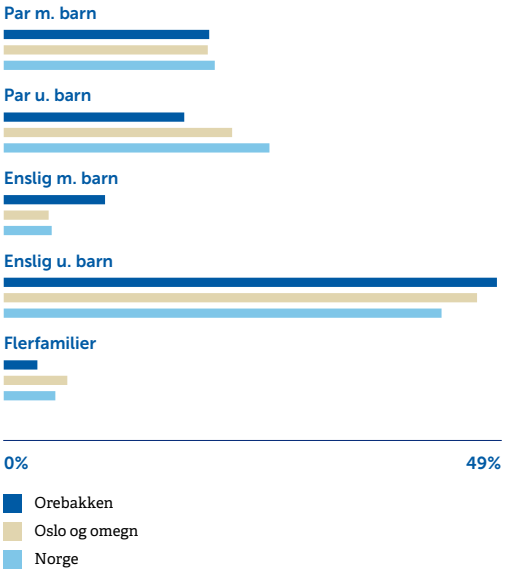
VARER/TJENESTER

Røa Senter	**12 min**
Vitusapotek Røa	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



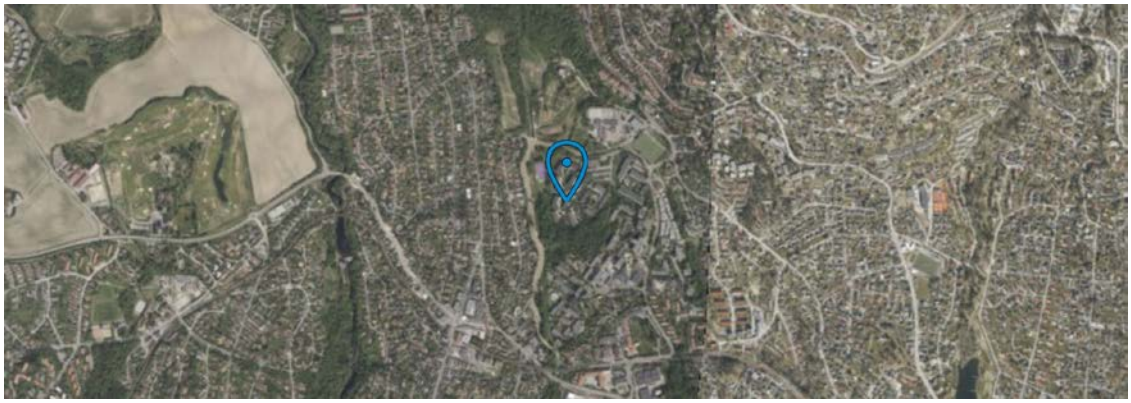
FAMILIESAMMENSETNING

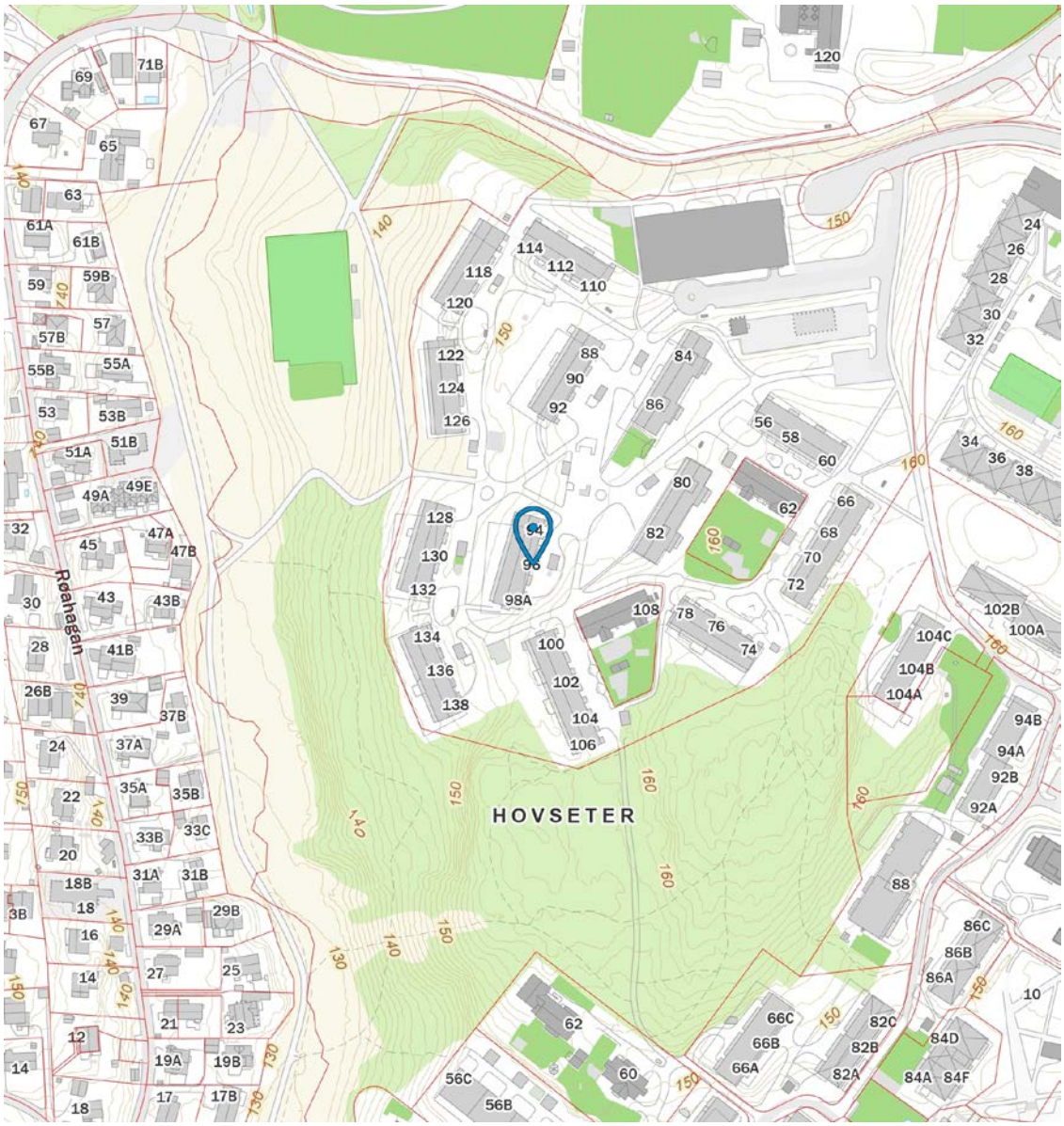


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LANDINGSVEIEN 96, 0767 OSLO

Gnr: 31 Bnr: 315 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	07/05/2026
Rapportdato:	07/05/2026
Oppdragsnummer:	99468
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Teknisk verdiberegning og markedsvurdering

Beskrivelse

Leilighet

Normale byggekostnader	6 440 000,-
Fradrag for elde, vedlikeholdsmangler, utidsmessighet ol.	2 200 000,-
Sum bygning	**4 240 000,-**

Sum teknisk verdiberegning	**4 240 000,-**
Markedsverdi	**5 750 000,-**

Teknisk verdi og tomteverdi

Tomteverdi gjenspeiler verdi på tomt i sammenheng med eiendommens attraktivitet i markedet, samt forholdet mellom verdi på bygninger på eiendommen målt opp mot faktisk markedsverdi. Verdien samsvarer nødvendigvis ikke med verdi på byggeklar boligtomt i området.

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdiene er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet, teknisk tilstand og sammenlignbare eiendommer. Det er foretatt et erfarings- og beregningsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet.
Sammenlignbare objekter i området:

- Landingsveien 94. Leilighet med normal/god standard. Byggeår 1975. 4. etasje. Størrelse: BRA-i 84 kvm. Salgspris kr. 7

300 000,-. m²-pris 87 536,-. Solgt 29.09.2025, indeksert pris: 7 480 000,-.
- Landingsveien 98 A. Leilighet med eldre standard. Byggeår 1975. 4. etasje. Størrelse: BRA-i 91 kvm. Salgspris kr. 6 700 000,-. m²-pris 74 242,-. Solgt 07.05.2025, indeksert pris: 6 900 000,-.
- Landingsveien 96. Leilighet med eldre standard. Byggeår 1975. 2. etasje. Størrelse: BRA-i 81 kvm. Salgspris kr. 5 400 000,-. m²-pris 67 343,-. Solgt 12.09.2023, indeksert pris: 6 030 000,-.
- Landingsveien 96. Leilighet med normal standard. Byggeår 1975. 2. etasje. Størrelse: BRA 84 kvm. Salgspris kr. 6 125 000,-. m²-pris 73 595,-. Solgt 09.05.2023, indeksert pris: 6 590 000,-.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong på hver side.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard
Leilighet med eldre standard. Det er behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1975, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 4. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 400 000,-*
- Kjøkkeninnredning – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 450 000 – 650 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Forsvarsbygg
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Leilighet i 4. etasje beliggende i et veletablert borettslag med boligblokk bebyggelse på Hovseter i Oslo. Leiligheten har godt utsyn fra balkong på to sider. Sentral beliggenhet med kort vei til Røa senter for enkle forretninger og servicefunksjoner. Kort vei til offentlig kommunikasjon med Holmen t-bane stasjon og buss langs Arnebråtveien. Barnehager, skoler og idrettsanlegg i nærmiljøet. Kort vei til ski- og turterreng.
Om tomten:	Borretslaget består av grøntareale og internveier. Det er gjesteparkeringer og garasjeanlegg i utkanten av tomten, resten er bilfritt. Det indre området har diverse sittegrupper, grillområder og lekeplasser.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.
Årlige kostnader	Fellesgjeld: Ikke mottatt. Felleskostnader pr mnd: Ikke mottatt.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 31 Bnr: 315
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	57579.5 m²
Adresse:	Landingsveien 96, 0767 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Orebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	950444932
Eier:	Forsvarsbygg
Andelsnummer:	361

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	06/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1975

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	92	0	0	18
Sum bolig:	92	4	0	18
Sum BRA:	96			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Wc, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Entré, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater, forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

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

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass i kjøkken og stue, produsert i 2004.
Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1985/1986.

Tilstandsvurdering:

Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1975. Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2004.
Tilstandsvurdering:	Entrédøren har behov for justering. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue og entré. Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Enkelte dører har behov for justeringer/behandling. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 14 m². Dekke og rekkverk i betong. Håndløpere i tre og metall. Skillevegger i betong, med frostet glassfelt. Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 4 m². Dekke og rekkverk i betong. Håndløpere i tre. Enkle glassfelt over rekkverket på en kortside. Skillevegg, med frostet glassfelt på andre kortsiden.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Balkong fra stue: Rekkverkshøyde er målt til 106 cm. Balkong fra kjøkken: Rekkverkshøyde er målt til 90 cm.
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpninger mellom rekkverk og håndløper for store. Balkong fra stue: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Balkong fra kjøkken: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2001, montert i kjøkkenbenk.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert i wc.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av leiligheten vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad, wc, kjøkken og bod. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad og wc. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Kullfilterventilator.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, bærer preg av elde og slitasje i form av svellinger og mindre skader, samt det mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. TG 3 er gitt da det må påregnes utbedring/utskifting av kjøkkeninnredningen. Kostnadsestimatet er basert på ny kjøkkeninnredning.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-250 000,-	

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. Overflateoppussing bør påregnes.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malt glassfiberstrie.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. Overflateoppussing må påregnes.	TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Innmaten i sikringsskapet er av nyere dato. Anlegget for øvrig er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Ukjent. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Kostnader i forbindelse med oppgraderinger i leiligheten må påregnes. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Våtromsgulv: Fliser på betong. Sluk i støpejern. Våtromsvegger: Flislagte overflater. Fast inventar. Veggskap med profilerte fronter og hyller. Speil over servanten. Utstyr for sanitærinstallasjoner: Dusj i badekar og servant.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Det er registrert rust i sluket. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er dusj i badekar, og vann renner fra badekar og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-400 000,-

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong/stål eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 4. etasje

Beskrivelse:	Speil over servanten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 4. etasje

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. I forbindelse med oppussing av badet vil det være naturlig med utskifting/oppussing av wc-rommet. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Staten v/ Forsvarsdepartementet v/ Forsvarsbygg
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☐ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Landingsveien 96	Postnummer: 0767	Sted: Oslo
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☒ Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Kjenner du boligen?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Sp…som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt elle…
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken…entasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja…en og hvis det er gjort tiltak, hvem som ha…det og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: .....

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nær… …om ble gjort o… …rbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, b… …og hvis det er gjort tiltak, hvem … …rt arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, b… …og hvis det er gjort tiltak, hvem som… …beidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som… …det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis … …gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: .....

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gj[illegible]n som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer: .....

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ild… pipe, enten av deg eller tidligere eier… ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når … ført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv …
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: .....

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: .....

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, [illegible]mere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv[illegible]punkt når radonmåling[illegible]sluttet, og hva resul[illegible]gen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer: .....

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer: .....

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, bes[illegible]mere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er [illegible]g ordning s[illegible]usholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. ki[illegible]ne (prisen gjelder [illegible]31. Desember 2026). Ordningen gjelder både bo[illegible]ritidsboliger. Når en bo[illegible]Norgespris bytter eier, vil ny eier forts[illegible]bundet til Norgespris ut bindi[illegible]. Les mer på Regjeringens net[illegible]

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Eiendommen har vært utleid til forsvarsansatte. Forsvarsbygg har aldri "bebodd" eiendommen og har ingen kunnskap om eiendommens tilstand utover det som fremkommer av vedlagte tilstandsrapport. Vi oppfordrer interessenter / budgivere til å sette seg grundig inn i vedlagte rapporter og øvrig salgsmateriell samt besiktige eiendommen med fagfolk.

Selgeres initialer: .....

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☐ Nei	☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☐ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Majorstuen v/Petter Hauge
Majorstuveien 38, 0367 OSLO
E-post: petter.hauge@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6030260142 . Vår ref.: 0415-1-5068 Dato: 02.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	OREBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950444932
Andelseier:	Forsvarsbygg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5068
Adresse:	Landingsveien 96, 0767 OSLO
Andelsnummer:	361
Gnr.	31
Bnr.	315

Borettsinnskudd: Kr. 33 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202685
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	21 265 296,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 946,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 946,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	544,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 161,-
Annen formue:	22 506,-
Gjeld:	54 126,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202685
Restsaldo:	52 516,32
Kapitalkostnader:	425,60
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 52 516,32,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller

2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Generalforsamling 2026 - Orebakken borettslag



Velkommen til Generalforsamling
Tid: tirsdag 19. mai 2026. kl. 18:00.
Sted: Persbråten videregående skole. Gml. Hovseterveien

1

Til andelseierne i Orebakken borettslag

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING I OREBAKKEN BORETTSLAG

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom denne innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen og avgi din stemme. **Generalforsamlingen er den viktigste møteplassen for din bolig i 2026**. 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.

GENERALFORSAMLINGEN AVHOLDES SOM ET FYSISK MØTE

Hvem kan stemme på årsmøtet?
• Alle andelseiere har rett til å stemme på generalforsamlingen
• Det avgis én stemme pr. eierandel.

HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN 19. MAI?

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen. 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 andelsboliger har rett til å være til stede i beboermøtet 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.

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

Generalforsamling i Orebakken borettslag tirsdag 19. mai 2026 kl. 18.00 på Persbråten videregående skole.

Saker til behandling:

1. KONSTITUERING

- **A)** Valg av møteleder.
- **B)** Valg av protokollvitner
- **C)** Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025-2026

2.1. Fakta om Orebakken borettslag
2.2. Styrets beretning for arbeidet i perioden 4. juni 2025- 19. mai 2026.

3. REGNSKAP FOR 2025

- **A)** Behandle og godkjenne regnskapet for 2025.
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

.

4. BUDSJETT FOR 2026

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Forslag om å si opp factoringavtale med OBOS.
6.2. Forslag til vedr. drift/ Vaktmestertjenesten
6.3. Reversere eller utsette salg av LV 82
6.4. Endring av vedtekter vedr gjesteparkering
6.5. Salg av forganger – pris
6.6. Utredning vedr parkeringshus
6.7. Forslag om fakturering av fiber
6.8. Forslag om at bruk av bredbånd skal fordeles likt
6.9. Ringeklokkesystem med knapper – oppsigelse av dagens callingsystem.
6.10. Sykkelboder
6.11. Ladebokser skal følge andelsboligen.
6.12. Barnesikring av balkongrekkverk
6.13. Forslag til endring av husordensreglene

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2026:

- **A)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år, herunder styreleder
- **B)** Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- **C)** Valg av valgkomite

Oslo, 4. mai 2026
Styret i Orebakken borettslag

Øystein Jetne Thilde Berger Trine Ertzeid Øyvind Børstad Alf-Erik Vollen

SAK 1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Krav til flertall: Alminnelig (51%)
Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag:
Styrets leder velges som møteleder

1.2. Opptak av navnefortegnelse, herunder godkjenne fullmakter

Forslag:
Årsmøtet registrerer antall fremmøtte:
Antall fullmakter:
Samlet antall stemmeberettigede:

1.3. Valg av referent
Krav til flertall: Alminnelig (51%)

Forslag:
Forvaltningskonsulent i Obos Eiendomsforvaltning velges som referent.

1.4. Valg av én andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
Krav til flertall: Alminnelig (51%)

Forslag:
……velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Krav til flertall: Alminnelig (51%)

Forslag:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025 – 2026

2.1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

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

Gårds- og bruksnummer:

31	315
7031	315

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten er eid av borettslaget.
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; en vaktmester i 80 % stilling, en vaktmesterassistent i 100 % og en renholder/vaktmesterassistent i 100 %.

Tillitsvalgte
Siden ordinær generalforsamling 4. juni 2025 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf-Erik Vollen
Styremedlem	Øystein Jetne
Styremedlem	Thilde Berger
Styremedlem	Trine Ertzeid
Styremedlem	Øyvind Børstad
Varamedlem	Arve Hansen
Varamedlem	Olav Eriksen

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert:
Øystein Jetne

Varadelegert:
Trine Ertzeid

Valgkomiteen
Eirin S. Bergersen
Jens F. Skogstrøm
Martin J. T. McCarethy

Aktivitetskomiteen
Varvara Yaschchenko
Marianne Enstrøm

2.1.2. Kontaktinformasjon

Styret
Se Orebakken Borettslags hjemmeside og tema for informasjon om styrets sammensetning.
Styret kan kontaktes på e-post; orebakken@styrerommet.no. eller under det enkelte tema på Temasiden på Vibbo.

Vaktmester
Vaktmester kan kontaktes på vaktmester@orebakken.no

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

Styret benytter Vibbo som sin primære kommunikasjonskanal med beboerne. Vi oppfordrer derfor alle til å legge inn e-post og mobilnummer på sin profil i Vibbo for å holde seg oppdatert.

2.1.3. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS, org. nr. 834836912.

2.1.4. Forsikring
Borettslagets eiendommer er frem til 28. mai 2026 forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6599360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, og 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 styret som melder til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet bestiller om nødvendig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Fra 28. mai 2026 er borettslagets forsikring tegnet i Protector Forsikring med **avtalenummer 4444039**

2.1.5. Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har en factoringsavtale med Obos Factoring. Avtalen foreslås sagt opp. Se egen sak under sak 6: Andre forslag

2.1.6. Eiendomsskatt
Eiendomsskatt fra Oslo Kommune innkreves fire ganger i året (mai, juni, september og november) betales via fellesutgiftene. Beløpet er spesifisert på egen linje i faktura til andelseierne. Oslo kommune beregner eiendomsskatten for de aktuelle andelene, og borettslaget viderefakturerer denne. Eiendomsskatten i Oslo kommune er i 2026 1,7 promille (ned fra 2,35 promille i 2025). Det er et bunnfradrag på 4,9 millioner. Grunnlaget for skatt er 70 % av boligens markedsverdi slik det skal fremgå av skattemeldingen.

2.1.7. 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.

2.1.8. Husordensregler
Beboere bes lese gjennom Husordensregler for å holde seg orientert om hva som beboere i Orebakken har vedtatt opp gjennom årene av ulike regler for trivsel og godt bomiljø.

2.1.9. Vedtekter
Beboere bør lese gjennom vedtekter for Orebakken borettslag for å holde seg orientert om hvilke rettigheter og plikter den enkelte har.

2.1.10. TV og internett
Borettslaget har avtale om bredbåndleveranse med Obos Nett. Bestilling av TV-pakke gjøres som en privat bestilling. Se tema "TV og fiberinternett" på Vibbo for mer informasjon.

2.1.11. Kalenderløsning i Vibbo
Borettslaget innførte i starten av 2026 en kalenderløsning i Vibbo for bestilling, betaling og tilgang til Storstua og utleieleilighetene. Se mer om dette på Vibbo.

2.1.12. Overnattingsleiligheter
Borettslaget har tre overnattingsleiligheter som beboerne kan leie til sine gjester. Se temaside: «Utleie- overnattingsleiligheter» om dette på Vibbo.

2.1.13. Selskapslokale – Storstua
Borettslaget har et selskapslokale som kan leies av beboere - se temaside: «Utleie - Storstua» på Vibbo.

2.1.14. Trimrommet
Borettslaget har eget trimrom som kan anvendes av beboerne ved å bli betalende medlem. Trimrommet er selvfinansierende. Se eget temaside: "Trimrommet" på Vibbo for mer informasjon.

2.1.15. Parsellhagen
Borettslaget har en egen parsellhage beliggende mellom LV 114 og LV 116 hvor det er mulig å leie en parsell. Leien er kr. 500 per år. Det er per i dag ingen ledige parseller, men man kan skrive seg på venteliste. Se eget temaside: "Parsellhagen" på Vibbo for mer informasjon.

2.1.16. Booking av grillplassen på Torget Trine
Det er nylig lansert en kalenderløsning for booking av grillplassen ved torget. Formålet med denne er å sikre forutsigbar bruk og forhindre kolliderende arrangementer. Booking av grillplassen er kostnadsfri. Se temaside: «Grillplass – reservasjon»

2.1.17. Forhager og hagenormen
Se ny temaside på Vibbo: «Forhager og hagenormen»

2.1.18. Balkonger
Ny temaside på Vibbo: «Balkonger».
Beboers ansvar for vedlikehold innebærer blant annet:

1. Male balkongrekkverk og trepanel på vegger balkonger (fargekode finnes på Vibbo)
2. Ikke montere rekkverk eller annen installasjon som står over tid på balkonger uten styrets godkjennelse- se sak om midlertidig sikring av rekkverk på balkonger.

2.1.19. Postkasseskilt
Postkasseskilt skal være enhetlig og bestilles fra eget firma via epost.
Merk: Det er ikke tillat med egne skilt og lapper eller annet på postkassen
Se temaside: "Postkasseskilt" på Vibbo.

2.1.20. Parkering

De aller fleste leiligheter har egen plass i garasjeanlegget og denne plassen betales over felleskostnadene - dette utgjør ca. 500 kroner per måned. De leiligheter som ikke disponerer plass i garasjeanlegget, fikk av styret i 2025 tilgang til én gratis oppstillingsplass ute på utleieparkeringen. Aktuelle andelseiere som vil benytte seg av dette tilbudet må ta kontakt med styret.
Se temasider: «Parkering utendørs» og «Parkeringshuset».

2.1.21. Dørcalling
Borettslaget anvender et system som heter Touchcom. Se temaside: "Dørtelefon - Touchcom". Ordningen vurderes utskiftet.

2.1.22. 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" for mer informasjon.

2.1.23. Nøkler/ nøkkelbrikker/portåpner garasjeanlegg
Ny løsning og ny temaside på Vibbo: «Nøkler – kjøp av nye».

2.1.24. Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i Orebakken. Alle hunder og katter skal registres hos styret.
Se tema "Dyrehold" for mer informasjon.

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

- **2026**:
  Installert Fibernett i alle leiligheter og fellesarealer. (Telenor TV-Bredbånd avsluttet)
  Etablert avfuktingsanlegg i kjellerne til Landingsveien 56-60, 66-72 og 74 -78.
  Kjøpt ny Printer til styrerommet.
  Påbegynt prosess for større vedlikehold: Utskifting av vinduer og dører, isolering av tak, etterisolering av begrensede deler av fasadepartier.
  Påbegynt betongarbeider med sikkerhetsslissing for å fjerne løs betong. Resten tas etter planene i 2027 -2028
- **2025:**
  Kontroll av alle el-skap og termofotografering av alle elektriske-avler.
  Arbeid med arborist. Alle trær og busker ble vurdert og mange ble beskåret
  Skiftet alle Nedløpsrør i Parkeringshuset
  Gjennomført termofotografering av alle felles elektriske tavler.
  Skiftet alle brannslukningsapparater både for fellesareal og for hver andelsbolig.

Oppussing og vedlikehold av trimrom

- **2024:**
- **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 vedlikeholds spyling 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.

2.2. STYRETS ARBEID I PERIODEN 2025-2026

2.2.1. Styrets arbeid

Denne beretningen om styrets arbeid gjelder for styreperioden fra ordinær generalforsamling 4. juni 2025 og frem til innkalling til ordinær generalforsamling 19. mai 2026. Styret har i denne perioden avholdt 22 styremøter, 10 i første halvår og 12 i andre halvår. I tillegg er det gjennomført en lang rekke prosjektmøter og befaringer i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Styret har prioritert disse hovedområdene i året som har gått:

- I mangel på daglig leder har styrets medlemmer stått for daglig drift og oppfølging av beboere i dette styreåret.
- Utredning av en fremtidig rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.,
- Informasjon til andelseierne om rehabiliteringsalternativene
- En fullstendig gjennomgang av hele borettslagets økonomi og avtaler med ulike leverandører
- Helse- miljø og sikkerhet
- Etablering av et nytt betalingssystem for elbillading.

- Oppussing av trimrom
- Beskjæring borettslagets mange trær.
- Etablering av felles fibernett og bortfall av felles lineære TV-kanaler.
- Evaluering av lås- og calling anlegget i borettslaget
- Forsikringsavtalen
- Borettslagets driftsregnskap – og likviditet.
- Innføring av automatisert bestilling, betaling og tilgang til Storstua og Utleieleiligheter
- Innføring av automatisert betaling av medlemskap i Trimrommet
- Dugnad 2026- nytt opplegg med mer målrettete oppgaver
- Redusert innleid arbeidskraft og i større grad basert seg på egen vaktmestere for å løse oppgaver i Orebakken
- Utredet ordninger rundt Gjesteparkering

2.2.2. Arbeidsfordeling

Styret har organisert sitt eget arbeid med spesifisert arbeidsfordeling for å engasjere alle i styret best mulig.

2.2.3. TV og nytt fibernett

Borettslaget installerte nytt, raskere fibernett (internett) fra OBOS Nett våren 2026.

Fiber gir langt høyere hastighet, bedre stabilitet og mindre risiko for brudd. Det gamle kabelnettet fra Telenor er nå slukket. Installasjon av fibernettet er obligatorisk for alle, bl.a. fordi brannalarmene fra **Sfty** er avhengig av tilkobling til internett for å fungere optimalt. De månedlige kostnadene for fibernettet dekkes via fellesutgiftene og fordeles pr i dag etter husleiebrøken. Dette foreslås endret i egen sak, se sak 6.

TV er nå valgfritt for hver husstand, og TV-pakker eller strømmetjenester bestiller den enkelte andelseier direkte fra leverandør. Du kan fritt velge leverandør så sant de kan levere sine tjenester via OBOS Nett. Det er fremforhandlet avtaler med Allente, RiksTV og Strim beboerne kan benytte seg av. Flytt til egen sak

Alle henvendelser om TV og internett rettes til OBOS Nett kundesenter på telefon 21016150. Se tema "TV og fibernett (internett)" på Vibbo for mer informasjon.

2.2.4 Mobilnøkkel (app Unloc)

Borettslaget innførte i starten av 2026 Mobilnøkkel for tilgang til fellesarealer: trimrommet, Storstua og utleieleilighetene i Orebakken.
Se temaside på Vibbo; «Mobilnøkkel/Unloc»

2.2.5. Sak på vent

Orebakken borettslag har fått OBOS Nøkkelsystem for alle 39 oppganger i Orebakken borettslag gratis som premie på et arrangement styret deltok på høsten 2025. Løsningen innebærer installasjon av Bluetooth-releer som kobles mot de elektroniske sluttstykkene i

inngangsdørene. Dette muliggjør at alle beboere kan åpne dørene via mobilapplikasjonen Unloc.

Installasjon har sammenheng med vedtak om fremtidens dørcallinganlegg. Styret har derfor avventet installasjon i inngangsdører inntil saken er behandlet på generalforsamlingen.

Kostnadsramme og vilkår:

- Gratis installasjon av Unloc-releer i alle oppganger (verdi ca. kr 100 000,-)
- Gratis abonnement på mobilnøkkel i 3 måneder
- Deretter løpende kostnad på kr 7 310,- per måned
- OBOS håndterer all onboarding og offboarding av beboere til nøkkelsystemet

Løsningen vurderes som et viktig steg i moderniseringen av borettslagets adgangssystem, og vil bidra til økt brukervennlighet, bedre sikkerhet og mer effektiv administrasjon av fellesressurser. Systemet kan integreres med dagens callinganlegg fra Touchcom, og med alternative, kablede løsninger.

2.2.6. Kalenderløsning for booking i Vibbo

Borettslaget innførte i starten av 2026 en kalenderløsning i Vibbo for bestilling, betaling og tilgang til Storstua og utleieleilighetene. Se mer om dette på Vibbo.

For Storstua og utleieleilighetene er dette nå en fullautomatisert løsning der bestilling, betaling og tilgang til dører/lokaler skjer i én sammenhengende prosess. Som følge av dette er bruken av fysiske nøkler og manuell administrasjon knyttet til utsending av fakturaer avviklet. Styret vil gjerne benytte anledningen til å takke varamedlem Arve Dyshlovskyi Hansen for innsatsen med å administrere den tungvinte, manuelle bookingløsningen over flere år.

Den nye bookingløsningen har per i dag en begrensning ved at den ikke støtter såkalt multiressursbooking, det vil si at flere brukere kan booke samme tilbud samtidig. Dette medfører at for trimrommet er det kun betalingen av årlig medlemskap som er automatisert, og ikke selve tilgangen. Brukere må derfor fortsatt legges inn manuelt i Unloc sitt administrasjonsgrensesnitt. Ettersom dette administreres direkte av styret, er behandlingstiden for tilgang likevel kort.

Styret har løpende dialog med utviklingsavdelingen i OBOS for videreutvikling av kalender- og mobilnøkkeltjenestene, med mål om bedre funksjonalitet og bredere bruksområder over tid.

2.2.7. Overnattingsleiligheter

Borettslaget har tre overnattingsleiligheter som beboerne kan leie til sine gjester. Se mer om dette på Vibbo.

Tilbudet er selvfinansierende, og leien ble økt i 2025 til kr. 350, 500 og 600. For å sikre rettferdig fordeling av dette populære fellesgodet, er det innført en begrensning på 3

bookinger per kalenderår pr. andel. Våren 2026 ble det installert fibernett i leilighetene som gjestene fritt kan benytte.

Bestilling via e-post er avviklet, og leilighetene kan kun bookes via den automatiske kalenderfunksjonen på Vibbo (se tema "Utleie - overnattingsleiligheter").

2.2.8. Selskapslokale – Storstua

Borettslaget har et selskapslokale som kan leies av beboere - se temasiden «Utleie - Storstua» på Vibbo.

Tilbudet er selvfinansierende, og leien er kr. 400 per dag. Våren 2026 ble det installert fibernett i Storstua.

Mandager i oddetallsuker og tirsdager i partallsuker er Storstua satt av til fellesaktiviteter i borettslaget, per i dag barselgruppe, seniorkaffe og shared reading. Det er plass til flere aktiviteter på disse dagene – ta kontakt med Aktivitetsutvalget med eventuelle forslag.

2.2.9. Trimrommet

Borettslaget har eget trimrom som kan anvendes av beboerne ved å bli betalende medlem. Trimrommet er selvfinansierende. Se eget tema "Trimrommet" på Vibbo for mer informasjon.

Trimrommet ble pusset opp av trimromsutvalget ila høsten 2025. Styret vil gjerne benytte anledningen til å takke trimromsutvalget for en fantastisk innsats med oppussingen; Jarle Buseth, Jan Erik Nilsen, Ivar Huseby og Trine Ertzeid. Det var tidligere søkt og tildelt kr 200 000,- fra OBOS miljøkonto til dette formålet, i tillegg ble det brukt midler fra årlige treningsavgifter.

Det ble gjort en stor innsats i overflatebehandling av vegger, tak, vinduskarmer og dører. Det ble installert nye akustikkplater i taket i styrkerommet og det ble montert nye energireduserende og tidsstyrte taklamper. De elektriske ovnene som allerede er i rommet, ble reprogrammert slik at de ble «smarte» og strømsparende igjen. Det ble gjort service på alle apparater og flere apparater ble byttet ut eller tilkom nye;

- Løpemølle, benkpress med Smith (tre ulike olympiske vektstenger og gummierte vektskiver), beinpressmaskin, skiergometer, tyngre manualer, dempematter, treningsmatter, treningsbenker, og noe annet mindre utstyr.

Det ble høsten 2025 inngått nye serviceavtale med Sportsmaster som vil ha årlig service på alle apparater. OCM som borettslaget tidligere har brukt har lagt ned virksomheten.

Tilgang til dør med Touchcom både for brikke og app ble avviklet i februar, og det ble installert mobilnøkkel ved appen Unloc.

Nye trivselsregler for bruk av trimrommet ble utarbeidet på slutten av 2025 og vedtatt av styret. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ungdom under 16 år ikke kan oppholde seg i trimrommet alene, og at alle trening foregår på eget ansvar. Bruk av sikkerhetssnor ved

bruk av løpemøller var et viktig sikkerhetsaspekt som Sportsmaster påpekte på servicerunden.

Bilder av trimrommet er sendt til fem eiendomsmeglerfirma i nærområdet- de er oppfordret til å bruke disse aktivt i salgsannonser fremover. Bilder av Storstua og utleieleiligheter er også delt.

2.2.10 Parsellhagen

Borettslaget har en egen parsellhage beliggende mellom LV 114 og LV 116 hvor det er mulig å leie en parsell. Leien er kr. 500 per år. Det er per i dag ingen ledige parseller, men man kan skrive seg på venteliste. Se eget tema "Parsellhagen" på Vibbo for mer informasjon.

2.2.11. Booking av grillplassen på Torget

Det er nylig lansert en kalenderløsning for booking av grillplassen ved torget. Formålet med denne er å sikre forutsigbar bruk og forhindre kolliderende arrangementer. Booking av grillplassen er kostnadsfri. Se tema: «Grillplass – reservasjon»

2.2.12. Uteområdet – trepleie

I Orebakken er vi så heldige å ha et stort grøntareal med mange, flotte trær. Disse må undersøkes og pleies jevnlig, og sommeren 2025 engasjerte vi derfor en arborist (trepleier). Målet var å vurdere trærnes tilstand og hvordan best bevare dem over tid (vekst- og plassforhold, skader, sykdom, råte, død ved, mekaniske svakheter, alder, størrelse og estetikk), risikovurdering (eventuell fare for mennesker, bygg, gangveier og oppholds-/lekearealer) og utføre en lang rekke nødvendige tiltak (beskjæring, felling, kronepleie og tynning).

2.2.13. Forhager og hagenormen

Se ny temaside på Vibbo: «Forhager og hagenormen»

Beboers ansvar for vedlikehold innebærer blant annet:

1. Male trepanel på vegger ute på terrassen (fargekode finnes på Vibbo)
2. Male, vedlikeholde og reparere gjerder på forhager som man får *disponere,* men ikke eier.
3. Klippe hekker/trær og annen beplantning slik at det holder seg innenfor hagenormen
4. Ikke montere gjerder, skillevegger mellom forhager eller annen installasjon uten styrets godkjennelse

2.2.14. Balkonger

Ny temaside: «Balkonger».

Beboers ansvar for vedlikehold innebærer blant annet:

a. Male balkongrekkverk og trepanel på vegger balkonger (fargekode finnes på Vibbo)
b. Ikke montere rekkverk eller annen installasjon som står over tid på balkonger uten styrets godkjennelse- se sak om midlertidig sikring av rekkverk på balkonger.

2.2.15. Markiser og innglassing av balkonger

Styret minner om at det over tid har vært forbud mot å montere markiser og å innglasse balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er den kommende rehabiliteringen, som etter planen starter i løpet av året.

I forbindelse med tilbudsinnhentingen til prosjektet har flere leverandører tydelig påpekt at både markiser og eksisterende innglassing antatt må demonteres for å gjennomføre arbeider på byggene. Dette gjelder både betongrehabilitering på fasader og balkonger, samt inntransport av nye vinduer og balkongdører. ***På grunn av dette er det ikke tillatt å montere nye markiser eller innglassinger før hele rehabiliteringsprosjektet er sluttført.***

Felles retningslinjer etter prosjektet

I dag finnes det mange ulike typer markiser og solskjerminger, både når det gjelder design og farge. Det samme gjelder innglassing av balkonger. For å gi et helhetlig og estetisk pent resultat vil dette bli standardisert for nye etableringer etter prosjektet.
Når rehabiliteringen er ferdig, vil styret hente inn nye tilbud for både markiser Alle som da tidligere ikke har hatt og nå ønsker å etablere slike løsninger, må forholde seg til **ett felles produkt**, med felles **farge og utførelse**, slik at vi sikrer et enhetlig og helhetlig uttrykk i borettslaget.

Viktig om innglassing – krever kommunal godkjenning

Innglassing av balkong regnes som en **fasadeendring**, og krever derfor godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Den tidligere godkjenning borettslaget hadde på innglassing er utløpt og det er ikke lov å opprette dette. Dersom man skal vurdere mulighet for innglassing etter at prosjektet er avsluttet, må den enkelte beboer bekoste søknadsprosessen mot kommunen.
Styret vil komme tilbake med mer informasjon om dette når det blir aktuelt igjen.

2.2.16. Leie av parkeringsplasser utendørs

Borettslaget har også utendørsplasser som kan leies av andelseiere mot betaling via app fra Aker P-drift. Se temaside "Parkering utendørs" for mer informasjon.

Det er inngått avtale med Bilkollektivet om leie av to plasser. De har frem til nå benyttet disse plassene gratis, men betaler nå kr. 1 000 per måned per plass, med avtale om årlig prisjustering.

2.2.17. Gjesteparkering

Borettslaget har også gratis gjesteparkeringsplasser. Se tema "Parkering utendørs" for mer informasjon.

2.2.18. Elbillading

Borettslaget har installert infrastruktur for lading av el-biler og hybridbiler i garasjeanlegget. Borettslaget har i tillegg to felles ladebokser utendørs. I 2025 byttet styret ladeoperatør til Laddel. Anlegget ble deretter gjennomgått av tekniker for å utbedre signalproblemer visse steder i garasjebygget, og de siste 6 månedene har ladeanlegget vært stabilt. Våren 2027 kobles garasjebygget til fibernettet, og målet er at alle skal få full adgang til Orebakkens nettverk i garasjen.

Det er kun Zaptec Pro ladebokser som kan installeres i garasjen, og man må benytte borettslagets faste elektrikerfirma. Ladebokser anses som fast installasjon og skal følge andelsboligen ved salg. Man kan ikke flytte ladeboksen til en annen garasjeplass, f. eks ved flytting internt i Orebakken.

Se tema "Lading av elbil" for mer informasjon.

2.2.19. Nøkler/ nøkkelbrikker/portåpner garasjeanlegg

Det er nå etablert en ny temaside «Nøkler – kjøp av nye». for bestilling av:

- Systemnøkler til inngangsdører ute og garasjeporter
- Portåpnere til garasjen
- Adgangsbrikker til inngangsdører i blokkene

Den nye løsningen innebærer at bestilling og betaling skjer i samme prosess. Tidligere praksis med e-postbestilling og fakturering i etterkant er avviklet. Etter gjennomført betaling vil vaktmester legge bestilte nøkler, portåpnere eller brikker direkte i beboers postkasse.

Det gjøres oppmerksom på at prisene på systemnøkler ikke har vært justert på mange år og har ligget betydelig under faktisk kostnad. Prisene er derfor satt opp og reflekterer nå borettslagets reelle utgifter knyttet til produksjon og håndtering.

Det finnes også en app som kan lastes ned (mot kostnad) som kan brukes for å åpne garasjeport.

Se tema "Parkeringshus" for mer informasjon om appen.

2.2.20. Søknad OBOS miljøkonto

Styret har søkt OBOS miljøkonto om tilskudd til to prosjekter for gjennomføring i vår/sommer 2026.

- Etablere et utekjøkken ved Torget
- Etablere en sykkelservicestasjon

Begge søknader ble godkjent og det er innvilget hhv kr 250 000 og kr 200 000 til prosjektene. Styret ber om at beboere som ønsker å bidra i dette arbeidet melder seg til styret.

2.2.21. Aktivitetsutvalget – 50 årsjubileum for borettslaget

Aktivitetsutvalget, bestående av Marianne Ahlin Enstrøm og Varvara Iashchenko, har hatt et travelt år:

- Hele Orebakken borettslag stod klart til innflytting i 1975, og lørdag 6. september i 2025 ble det arrangert 50-årsjubileum på torget. Beboere ca 250 mennesker i alle aldre møtte opp, og stemningen var svært god. En messinggruppe fra Voksen skoles musikkorps spilte for oss, og borettslagets egen tryllekunstner Davido underholdt fra scenen. En egen historisk mini-utstilling ble satt opp i storstua. Aktivitetsutvalget hadde hovedansvaret for arrangementet, og fikk støtte fra styret og vaktmesterlaget. Ti av borettslagets tenåringer var engasjert på timesbasis og ytte veldig god hjelp med barneleker, bærehjelp og rydding.
- Den årlige julegrantenningen gikk av stabelen søndag 30. november med julenisse, gang rundt juletreet, gløgg og pepperkaker og innleid nissekorps.
- Aktivitetsutvalget administrerer også fellesaktivitetene i Storstua: barselgruppa, seniorkaffe og shared reading.

Styret vil gjerne få takke Marianne og Varvara for flott innsats dette året.

2.2.22. Røa glass

Et tidligere styre/Daglig leder har hatt en avtale med Røa Glass om lagring av glass på sameiets område med tanke på utskifting av glass gjennom mange år. Det står i dag va 40 store glass (ikke hele vinduer) i LV 56 og Røa Glass hevder at de er bestilt og skal betales av borettslaget. Vi søker å komme til en enighet med Røa Glass, men vi kan ikke finne bevis for at alle glassene faktisk er bestilt.

2.2.23. Avfallsbeholdere nedgrav i bakken – Søppelnedkast

Oslo kommune blir strengere på sortering av avfall og det kan bli nødvendig å flytte avfallsbeholderne ut av avfallsrommene som vi har i dag. Fordi det kunne bli nødvendig å bruke avfallsrommene i anledning ventilasjonsanlegg og uteområdene til

bergvarmebrønner, måtte vi undersøke hvor vi kunne plassere avfallsbeholdere i terrenget. Vi har derfor gjennomgått en prosess, som viste at anlegg av tilstrekkelig mange s\avfallsbrønner i bakken ville koste va kr 8 millioner. Nå viser det seg at dette ikke blir nødvendig i denne omgangen. Men om det blir nødvendig senere, da har vi en plan for hvor plassene kan legges og hvilke omlegginger av veier som må til for at de større bilene skal kunne ta seg frem på området.

2.2.24. Digitalisering av borettslagets arkiver

Borettslaget har hatt et stort papirarkiv. Vi har engasjert en av borettslagets andelseiere med bakgrunn fra arkivering til å gjøre en opprydding og digitalisere det vi trenger av historiske dokumenter. Det har gitt oss en enklere og mer varig tilgang til historiske dokumenter av betydning for borettslaget.

2.2.25. Vedlikehold og rehabilitering

Styret vil på en senere ekstraordinær generalforsamling legge fram et forslag til vedtak om omfang av rehabiliteringen, inkludert plan for byggestart. Selve valget mellom tiltakspakke 1 og tiltakspakke 1+2 vil fattes når kvalitetssikrede tilbud og tilsagn fra Enova foreligger. Dette er derfor en foreløpig orientering — ikke en sak det skal stemmes over i den ordinære generalforsamlingen.

Engasjement av OBOS Prosjekt

Styret har engasjert OBOS Prosjekt som teknisk byggherrerådgiver for rehabiliterings-prosjektet, med hovedfokus på tiltakspakke 1. OBOS Prosjekt kvalitetssikrer omfang og løsninger, utarbeider konkurransegrunnlag, gjennomfører tilbudsbefaringer, innhenter tilbud og kommer med en faglig anbefaling om valg av entreprenører. Styret er tett involvert gjennom hele prosessen.

Kartlegging og beboerinvolvering

Beboerkartleggingen som ble gjennomført høsten 2025 fikk svar fra 312 av 430 andeler (73 %), og er et viktig grunnlag for prioritering av tiltak og forståelse av hva andelseierne kan akseptere av økte felleskostnader..

Tiltakspakke 1 — teknisk grunnlag

Arbeidet med tiltakspakke 1 omfatter de byggtekniske tiltakene som uansett må gjennomføres for å sikre byggene framover. Dette gjelder taktekking, fasadeplater, vinduer, balkongdører, betongrehabilitering av hvite felt på fasadene, samt oppfrisking av trapperom (maling og generelle utbedringer). OBOS Prosjekt har levert en anbefaling som tydeliggjør hva som må gjøres nå, hva som kan utsettes, og hva som bør inngå som periodisk vedlikehold. Tilbudsprosessen mot entreprenørmarkedet pågår.

Energitiltak — tiltakspakke 2

Parallelt med tiltakspakke 1 har styret arbeidet videre med energitiltakene som inngår i en eventuell tiltakspakke 2:

- Solceller: Firmaet Fusen AS bistår med å optimalisere solcelleløsningen og tar ansvar for grensesnitt og gjennomføringskompetanse.
- Bergvarme: Tilbydere utreder løsning fra brønnpark fram til hver blokk, med varmevekslere og infrastruktur fram til leilighetene. Vannmengder og temperatur i grunnen er bekreftet tilstrekkelig. Hovedutfordringen ligger i kostnaden for distribusjonsanlegget.
- Termisk lagring og styring: Energimodellen viser at varmtvannsberedere og smart styring kan øke andelen egenforbrukt solenergi og redusere kjøpt strøm vesentlig.

Tiltakspakke 2 vil i praksis bety vannbåren oppvarming via radiator i hvert rom samt tappevann produsert av bergvarmeanlegget, kombinert med solcelleproduksjon til fellesarealer og overskuddsdeling til andelseierne.

Tilskudd og finansiering

Styret jobber aktivt med å hente ut støtteordninger for å redusere lånebehovet:

- Enova har pr i dag gitt oss et tilskudd på kr 31, 4 millioner basert på tilskudd til fire blokker. Vi planlegger å søke på de neste 9 blokkene med svar etter ferien.

Beslutningsgrunnlag og analyser

Som ledd i forberedelsene vil styret få utarbeidet en energiøkonomisk analyse av tiltakspakke 2 (timebasert energisimulering med tre fleksibilitetsscenarier), en konsekvensrapport for økonomi og felleskostnader, samt en analyse av effekten på eiendomsverdi. Disse analysene danner grunnlaget for orienteringen om Pakke 1 og Pakke 1+2 nedenfor.

Status per i dag

Etter et drøyt halvår med intensivt arbeid står prosjektet i en avklaringsfase. Konkurransegrunnlag for tiltakspakke 1 er i ferd med å sluttføres, tilbudsinnhenting er i gang, og tekniske utredninger for energitiltakene er i sluttfasen. Foreløpige tall viser:

- Tiltakspakke 1 — anslått samlet kostnad ca. 192 millioner kroner (lånebeløp), nedbetalingstid 30 år, kalkulasjonsrente 5 %. Anslått årlig låneutgift ca. 12,4 millioner kroner.
- Tiltakspakke 1 + 2 — anslått samlet kostnad ca. 354 millioner kroner (lånebeløp etter Enova-støtte 31,4 mill.), nedbetalingstid 40 år. Anslått årlig låneutgift ca. 20,2 millioner kroner. Tallene er foreløpige og vil bli oppdatert når reelle tilbud foreligger. Styret legger vekt på at fellesgjeld og påvirkning på den enkelte andel skal være kvalitetssikret før endelig beslutning fattes.

- Det er styrets målsetning at vi skal legge frem informasjon om hvor mye strøm som kan spares ved tiltakspakke 1 og ved tiltakstpakke 2.

Orientering om tiltakspakke 1 og 1+2

De to alternativene som er utredet er:

Tiltakspakke 1 — vedlikehold og oppfrisking

- Tak og fasader: ny taktekking og nye fasadeplater.
- Vinduer og balkongdører: utskifting til moderne, energieffektive vinduer.
- Betongrehabilitering: utbedring av hvite felt på fasadene.
- Trapperom: maling og generell oppfrisking.
- Øvrige nødvendige bygningstekniske tiltak avdekket gjennom tilstandskartleggingen.

Pakke 1 sikrer at byggene blir tette, varme og funksjonelle de neste 30+ årene, og er det minimumet som styret mener må gjennomføres.

Tiltakspakke 1 + 2 — Pakke 1 supplert med energitiltak

- Solcelleanlegg på takflater for produksjon av strøm til fellesarealer og overskuddsdeling til andelseierne.
- Bergvarme med 13 energisentraler — vannbåren oppvarming via radiator i hvert rom (IKKE BADEROM) og produksjon av tappevann i den enkelte leilighet.
- Termisk og elektrisk lagring som styres for å maksimere egenforbruk og redusere kjøpt nettstrøm.

Til gjengjeld er investeringen vesentlig høyere og krever to tredels flertall på generalforsamling.

Videre prosess og planlagt byggestart

Styret legger fram følgende prosess for resten av 2026:

- Mai–juni 2026: Endelige tilbud fra entreprenører på tiltakspakke 1 mottas og evalueres av OBOS Prosjekt. Endelige tilsagn fra Enova ventes i juni.
- Juni 2026 (eller etter ferien): Ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtak om omfang (Pakke 1 alene eller Pakke 1+2) når tilbud og tilsagn foreligger.
- Sommer 2026: Kontrahering av entreprenører og detaljprosjektering.
- Høst 2026: Forberedende arbeider, riggetablering og oppstart av tiltak som kan gjennomføres uavhengig av endelig pakkevalg.
- Vinter–vår 2027: Planlagt full byggestart for hovedarbeidene på tak, fasader og vinduer.
- 2027–2029: Hovedgjennomføringsperiode. Energitiltakene (ved valg av Pakke 1+2) har lengre gjennomføringstid og vil ferdigstilles etter Pakke 1.

Den faktiske byggestarten er avhengig av hvilken pakke som vedtas, hvilke entreprenører som kontraheres og når Enova-tilsagnene foreligger. Styret arbeider for at hovedaktiviteten skal kunne starte i løpet av 2027.

Avslutning

Rehabiliteringen er det største enkeltprosjektet borettslaget har stått overfor.t, kvalitetssikret faglig og økonomisk, og at andelseierne får et reelt valg mellom et solid vedlikeholdsløp (Pakke 1) og et mer offensivt energiløp (Pakke 1+2).

Styret takker for engasjementet på beboermøter og i kartleggingsarbeidet, og ser fram til en god generalforsamling 19. mai. Vi understreker at denne saken ikke skal behandles i GF 19. mai.

2.2.26. Krav til gjennomføring av ny sikring på balkonger

Sikringen på balkongene i Borettslaget tilfredsstiller de tekniske forskriftene slik de var da byggene ble bygget. Det har senere kommet nye forskrifter med innskjerpede krav; høyere rekkverk og lavere lysåpning mellom øvre kant av balkong og rekkverket. Disse reglene har ikke tilbakevirkende kraft. Men noen ønsker å øke sikkerheten for barn på egen balkong. Slik økonomien nå er med forestående prioriterte oppgaver, har ikke styret foreslått å endre dette for alle balkonger og på borettslagets regning. Men styret har utarbeidet en plan for hvordan det skal utføres for det tilfellet at noen fra i dag selv ønsker å øke sikkerheten. Se vedlagte tegning. (Bilag nr. 3) Dette er ment som en informasjon til alle seksjonseierne.

Se forslag under sak 6.

2.2.27. Informasjon om pågående rettssak

En av andelseierne (nå fraflyttet) fikk sin bolig skadet i 2021 pga lekkasje fra en toalettsisterne i etasjen over. Andelseieren var ikke fornøyd med forsikringsselskapets erstatningstilbud og klaget Tryg Forsikring inn for forsikringsklagenemnda. Andelseieren tapte saken der i 2022. I 2024 saksøkte hun borettslaget for samme skade fordi eieren mente at borettslaget var ansvarlig fordi borettslaget skulle ha vedlikeholdt den WC som lakk vann. Oslo tingrett ga eieren medhold og dømte borettslaget til å betale kr 818 041. inkl. saksomkostninger. Borettslaget mener at dommen er feil og har anket den. Ankesaken behandles av Borgarting lagmannsrett i mai i år.
Borettslaget har prosessvarslet Tryg Forsikring. Dersom saken tapes, vil borettslaget rette krav om erstatning mot Tryg, som har forsikret borettslaget mot skader og tap.

2.2.28. HMS-arbeid

I tidsperioden 5. mai 2025 – 4. mai 2026 har vi sluppet unna større brannhendelser i borettslaget. Sfty-alarmer er blitt utløst 109 ganger i denne perioden, men bare én gang har alarmen eskalert slik at også nabobrannvarslere har begynt å sende ut lydsignaler. Med overgang til ny nettleverandør måtte røykvarslerne kobles om til rutere på nytt, og styret vil takke for den tålmodigheten og velviljen som ble vist fra beboernes side. Sfty delte ut batterier til røykvarslerne mars 2026. For å kutte utgifter har styret bestemt at vaktmesterlaget skal ta over det praktiske arbeidet med batteribyttene.

Våren 2026 var det ti år siden borettslaget sist sørget for utdeling av slokkeapparater til alle leiligheter. Apparatenes levetid på ti år innebar at det nå var tid for utskifting, og dette oppdraget ble gjennomført av Bygårdsservice. De nyinnkjøpte apparatene er gjenbruksapparater fra Slåkkefabrikken. Neste bytte blir etter planen i 2036.
I garasjeanlegget er det våren 2026 i hver etasje montert markeringslys som viser vei til utgangene. Siden forrige generalforsamling er det også utført service på røyklukene i hver oppgang. Brannsikkerheten i borettslaget er videre ivaretatt ved at styret har bedt beboere om å fjerne brennbart materiale som har vært oppbevart i trappeoppgangene. Disse oppfordringene har beboerne med få unntak fulgt opp raskt og effektivt.

2.2.29. Tilfluktsrommet i Landingsveien 54

Orebakken borettslag har et privat tilfluktsrom i den indre delen av det nederste planet i garasjeanlegget. Sivilbeskyttelsesloven og forskrift om tilfluktsrom sier at borettslaget plikter å holde tilfluktsrommet i forsvarlig stand. Tilfluktsrommet skal etter forskriften kunne klargjøres og tas i bruk i løpet av 72 timer. Styret har i sine arkiver ikke funnet dokumenter som viser at tilfluktsrommet og utstyret der faktisk er blitt vedlikeholdt de siste femti årene. Derfor har styret fått utarbeidet en tilstandsrapport.

Rapporten fra Multiconsult viser at tilfluktsrommet ikke har den standarden som er forutsatt av myndighetene. Det finnes flere avvik innen bygningsmessige forhold, tekniske installasjoner og utstyr. Manglende vedlikehold, mangelfull merking og fravær av servicehistorikk bidrar til økt risiko og redusert funksjonalitet. Særlig ventilasjonsanlegget, nødstrømsaggregatet og elektriske installasjoner fremstår som utdaterte og bare et stykke på vei forskriftsmessige. I tillegg mangler viktig beredskapsutstyr og løsninger for vannforsyning og sanitære behov. For å oppfylle dagens krav og sikre forsvarlig bruk ved behov kreves omfattende oppgraderinger, vedlikeholdstiltak og anskaffelser på flere områder. Det antatte etterslepet på vedlikehold i tilfluktsrommet beløper seg til om lag 2,8 millioner kroner.

Den gjeldende forskriften for tilfluktsrom ble vedtatt i 1995. Fordi trusselbildet er endret, har regjeringen varslet at en ny forskrift vil bli lansert i inneværende kalenderår. Det er nemlig ikke gitt at dagens krav til tilfluktsrom er hensiktsmessige. Styret ønsker å avvente

denne nye forskriften, sånn at vi er sikre på at eventuelle millionutgifter til vedlikehold faktisk bidrar til å øke vår felles sikkerhet på en god måte.

SAK 3. REGNSKAP FOR 2025

Krav til flertall: Vanlig flertall 51 %

Borettslaget har en sunn økonomi. Fellesutgiftene økte 5 % i 2025 og to ganger a 10 % i 2026 for å ligge litt i forkant av økninger som er nødvendig pga. rehabiliteringsprosjektet**.** Styret har brukt mye tid dette året på en grundig gjennomgang av Orebakkens økonomi, både inntekter, utgifter og leverandøravtaler. Dette for å senke felleskostnadene så mye som mulig før vi tar opp lån for å finansiere det kommende rehabiliteringsprosjektet.

Den største besparelsen har vi oppnådd er ved å bytte forsikringsselskap, men vi ser også på andre kostnader som kan kuttes, herunder at egne vaktmestre gjør flere oppgaver som i dag settes ut, og vi søker å reforhandle eldre avtaler. Vi har styrket inntjeningen ved å øke prisen på utleierommene samt etablere en automatisert betalingsløsning med forskuddsbetaling av leien. Vi tar betalt for at Bilkollektivet bruker to plasser på vårt parkeringsanlegg. Vi har kuttet avtalen om pullerter fordi vi har koblet ut pullertene. De er ikke salgbare. Vi har kuttet ut gatevarmen bortsett fra i bakkene ved garasje.
Vi har hatt store kostnader for å utrede og få råd i anledning vedlikeholdsbehov. Men dette er kostnader vi ikke har kunnet unngå.

Forslag til vedtak: Forslagsstiller: Styret

«Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2025. Årets resultat/Overskuddet føres mot egenkapitalen»

Årsregnskapet (se følgende sider) viser et årsresultat i pluss etter driftskostnader og finansinntekter/utgifter på kr 1 555 104.

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 748 462**	**5 437 370**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 555 104	3 095 808
Tilbakeføring av avskrivning	13	89 906	38 431
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-239 265	-50 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-805 117	-747 336
Innsk. øremerk. bankkto		-22 238	-25 061
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**578 390**	**2 311 092**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 326 852**	**7 748 462**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		9 247 334	8 576 736
Kortsiktig gjeld		-920 482	-828 275
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 326 852**	**7 748 462**

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 764 853	21 883 352	23 886 000	26 274 000
Ladeinntekter elbil		256 438	0	0	400 000
Andre inntekter	3	562 765	718 927	700 000	743 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 584 057**	**22 602 279**	**24 586 000**	**27 417 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 023 958	-2 077 033	-1 981 000	-2 100 269
Styrehonorar	5	-850 000	-912 500	-910 000	-885 000
Avskrivninger	13	-89 906	-38 431	-45 000	0
Revisjonshonorar		0	-31 050	-26 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-311 245	-299 275	-315 000	-330 000
Konsulenthonorar		-1 510 113	-1 464 657	-1 200 000	-700 000
Drift og vedlikehold	6	-4 126 058	-2 958 123	-4 300 000	-9 434 001
Forsikringer		-2 372 178	-1 744 720	-2 110 000	-2 033 000
Kommunale avgifter	7	-3 638 798	-3 461 820	-3 616 000	-3 920 000
Energi/fyring	8	-1 362 364	-1 399 225	-1 600 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 755 820	-2 413 841	-2 496 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	9	-1 965 576	-1 560 633	-1 291 000	-1 286 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 006 015**	**-18 361 310**	**-19 890 000**	**-23 018 270**
DRIFTSRESULTAT		**2 578 042**	**4 240 969**	**4 696 000**	**4 398 730**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	220 600	193 031	0	100 000
Finanskostnader	11	-1 243 537	-1 338 192	-810 000	-1 117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 022 937**	**-1 145 162**	**-810 000**	**-1 017 000**
ÅRSRESULTAT		**1 555 104**	**3 095 808**	**3 886 000**	**3 381 730**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 555 104	3 095 808		

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 415

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	64 810 471	64 810 471
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andre varige driftsmidler	13	322 505	173 146
Øremerkede bankinnskudd		936 104	778 419
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 922 373**	**68 615 329**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 035	1 300
Forskuddsbetalte kostnader		255 913	206 226
Andre kortsiktige fordringer	14	233 288	68 417
Driftskonto OBOS-banken		1 576 151	3 479 940
Skattetrekkskonto OBOS-banken		63 796	119 951
Innestående i andre banker		673 170	462 905
Sparekonto OBOS-banken		6 442 981	4 237 998
SUM OMLØPSMIDLER		**9 247 334**	**8 576 736**
SUM EIENDELER		**78 169 707**	**77 192 065**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 430 * 100		43 000	43 000
Opptjent egenkapital		42 015 132	40 460 027
SUM EGENKAPITAL		**42 058 132**	**40 503 027**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 917 113	22 722 230
Borettsinnskudd		12 400 000	12 400 000
Annen langsiktig gjeld	16	873 980	738 533
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 191 093**	**35 860 763**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		577 756	456 832
Skyldige offentlige avgifter	17	131 742	193 610
Påløpte renter		6 233	7 190
Annen kortsiktig gjeld	18	204 752	170 643
SUM KORTSIKTIG GJELD		**920 482**	**828 275**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 169 707**	**77 192 065**

Pantstillelse	19	49 400 000	49 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Orebakken Borettslag

lf-Erik Vollen	Trine Ertzeid	Øystein Jetne
ɣvind Børstad	Thilde Berger	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	145 975
Felleskostnader	22 618 878
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 764 853**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkkel salg og utleie, DNB konto	217 050
Trimrom	192 000
Parkering, Aker P-drift as	137 664
Parselhage	13 000
Nettinnbetaling	1 601
Utleie	1 450
SUM ANDRE INNTEKTER	**562 765**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 280 069
Overtid	-159 158
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-60 000
Påløpte feriepenger	-183 229
Fri bil, tlf etc.	-713
Arbeidsgiveravgift	-354 031
AFP-pensjon	-25 647
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-36 576
O/U premie	-1 223
Refusjon sykepenger	90 209
Annen refusjon	-11 834
Gaver til ansatte	-1 688
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 023 958**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-850 000
SUM STYREHONORAR	**-850 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 063

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-547 319
Drift/vedlikehold VVS	-717 263
Drift/vedlikehold elektro	-41 521
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 316 014
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 335
Drift/vedlikehold brannsikring	-922 167
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 468
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-234 557
Kostnader leiligheter, lokaler	-76 494
Egenandel forsikring	-33 000
Kostnader dugnader	-5 919
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 126 058**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-145 868
Vann- og avløpsgebyr	-2 016 806
Renovasjonsgebyr	-1 476 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 638 798**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 362 364
SUM ENERGI / FYRING	**-1 362 364**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-18 246
Container	-138 892
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-63 911
Annen leiekostnad	-656 343
Diverse utstyr	-101 131
Annet driftsmateriale	-39 027
Renhold ved firmaer	-368 211
Snørydding	-8 670
Andre driftskostnader	-123 330
Kontor- og datarekvisita	-3 729
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 660
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 063
Andre kontorkostnader	-14 706
Telefon, annet	-22 223
Drivstoff	-10 815
Vedlikehold biler/maskiner	-160 459
Bilgodtgjørelse	-4 251
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-826
Reisekostnader, opplysningspliktig	-1 150
Kontingenter	-91 000
Bank- og kortgebyr	-9 931
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-119 003
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 965 576**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	209 170
Andre renteinntekter	17
SUM FINANSINNTEKTER	**220 600**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 243 207
Renter på leverandørgjeld	-330
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 243 537**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	62 600 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 210 471
SUM BYGNINGER	**64 810 471**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Kostpris	172 439	
Avskrevet tidligere	-172 438	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 091	
		1
Løvsuger		
1994	30988	
Tilgang 2003	62 215	
Avskrevet tidligere	-93 202	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2003	83 000	
Avskrevet tidligere	-82 999	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	121 516	
Avskrevet tidligere	-121 515	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2017	31 545	
Avskrevet tidligere	-31 544	
		1
Inventar		
Kostpris 2022	19 497	
Avskrevet tidligere	-19 496	
		1
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang 2017	52 468	
Tilgang 2020	29 750	
Tilgang 2025	239 265	
Avskrevet tidligere	-82 217	
Avskrevet i år	-79 755	
		159 511
BENK		
Kostpris	50 750	
Avskrevet tidligere år	-7 613	
Avskrevet i år	-10 150	
Benk		32 987
Garasjeanlegg		
Tilgang 2003	130 000	
		130 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**322 505**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-89 906**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	226 685
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 604
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**233 288**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-23 713 912	
Nedbetalt tidligere	991 682	
Nedbetalt i år	805 117	
		-21 917 113
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 917 113**

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-1 500
Avsetning bomiljøtiltak	-872 480
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-873 980**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-63 796
Påleggstrekk	-4 973
Skyldig arbeidsgiveravgift	-62 973
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-131 742**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-183 229
Manuelle utbetalinger	-6 604
Annen kortsiktig gjeld	-14 919
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-204 752**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 400 000
Pantelån	21 917 113
TOTALT	**34 317 113**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

SAK 4. BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet skal bare tas til orientering.

Styret har i en egen prosess vedtatt sitt budsjett for 2026. Budsjettet er per 10. mai 2026 ikke ferdigstilt fra OBOS, men vil bli sendt ut så fort det lar seg gjøre.

Forslag til vedtak:
Styrets budsjett for 2026 tas til orientering.

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Krav til flertall: Alminnelig (51%)

Forslag: Forslagsstiller er styret.

Styrets godtgjørelse for perioden fra GF i 2025 til GF 2026 settes til kr 1 210 000, inklusive godtgjørelsen til styrets leder. Styret fastsetter selv den interne fordelingen mellom styrets medlemmer.

Begrunnelse:

Styreleders godtgjørelse er fastsatt ved avtale og utgjør kr 450 000 for styreperioden. Godtgjørelsen til øvrige styremedlemmer fastsettes i ettertid og foreslås økt betydelig for det året som har gått. Styret har lagt ned enormt med tid og arbeid for både å håndtere prosessen rundt vedlikehold, informasjonsmøter, med andelseierne, møter med eksterne leverandører og tilbydere, befaringer etc. Dette i tillegg til en periode med svært mange spørsmål rundt driften og gjennomføring av en rekke prosjekter som er omtalt i årsberetningen. Det er komplisert å håndtere tunge styreverv med fulle jobber. Mangelen på daglig leder har gjort at styrets medlemmer har måttet gjøre det meste av administrativt arbeid selv. Forslaget til godtgjørelse må ses i denne sammenheng og er ment å delvis dekke opp for lønnskostnader borettslaget ville hatt dersom en daglig leder hadde vært ansatt. Styret mener at borettslaget bør ansette en administrativ leder som kan lede og koordinere alle tiltak som borettslaget gjennomfører. En slik ansatt kan være en daglig leder. Midler til dette er avsatt i neste års budsjett. Styrehonorar ventes da å gå tilbake til normalt nivå. Vi tror også at det blir enklere å rekruttere beboere til styret, når styremedlemmer ikke må bruke mye av sin fritid (og til dels egen arbeidstid) til styrearbeid. Styret fordeler styrehonoraret.

SAK 6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

SAK 6.1. FACTORINGSAVTALE MED OBOS FACTORING FORESLÅS SAGT OPP.

Krav til flertall: Mer enn 50 %

Forslag: Forslagsstiller: Styret.

«Factoringsavtale med Obos Factoring sies opp med snareste mulig virkning. Avtalen avlyses fra grunnboken.»

Begrunnelse:

Vi betaler kr 66 450 for en factoringavtale med Obos Factoring (inngått 13.3.2014) Dette er en årlig avgift for at Obos factoring gir oss en garanti for at vi ikke lider tap hvis noen ikke betaler fellesutgiftene. Styret i borettslaget mener dette er en unødvendig kostnad. Borettslaget har en sikkerhet i følgende: Vi har Obos som profesjonell regnskapsfører og som derfor skal sikre at alle betaler i tide, eventuelt iverksette nødvendig inkasso. I tillegg har vi en legalpant på 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (som fra 1. mai 2026 forventes

å utgjøre kr 136 500, dvs i alt kr 273 000). Det vil være et ekstremt unntak dersom en inndrivelsesprosess skulle koste så mye at denne sikkerheten ikke holder.

Iflg avtalen med Obos må denne factcoringavtalen bringes inn for generalforsamlingen som skal ta stilling til om den skal sies opp. Styret innstiller på at den skal sies opp.

Avtalen ligger som vedlegg 1

SAK 6.2. FORSLAG VEDRØRENDE VAKTMESTERTJENESTEN.

Krav til flertall: Mer enn 50 %

Forslag: **Forslagsstiller: Styret**

a. *Dagens ordning vedrørende vaktmestertjenester videreføres.*
b. *Styret har fullmakt til å bestemme den nærmere lokalisering av vaktmesternes kontor.*
c. *Styret har fullmakt til å ansette daglig leder på hel- eller deltid.*
d. *Selv om det skulle vedtas at vaktmestrene skal benytte styrerommet som arbeidsrom, etter ombygging, skal LV nr. 82 beholdes som fellesareal i borettslaget.*

Begrunnelse:
Spørsmålet om fremtidig løsning av vaktmestertjenesten har vært under utredning i mer enn to år, etter anmodning fra generalforsamlingen.
Det foreligger en innstilling fra et utvalg nedsatt av styret. Se vedlegg 3 som drøfter argumenter for og mot dagens ordning og som konkluderer med å anbefale fortsatt drift som i dag. Tillitsvalgte fra flere andre borettslag og sameier er intervjuet, det samme er våre egne ansatte vaktmestre. Utviklingen i markedet har vært at vaktmestertjenester blir satt ut. Men dette gjelder mest de mindre borettslagene og sameiene.

Dagens vaktmesterordning drives fra egne brakker og containere. Disse ble etablert av et tidligere styre på grunnlag av et ikke dokumentert forbud fra Arbeidstilsynet mot å drive tjenestene fra egne lokaler.

Bilag 3 viser et økonomisk oppsett over kostnader med vaktmesterdriften inklusive daglig leder fra 1 august 2026 kr 3 039 771 som stiger til kr 3 350 040 i 2027. Dersom vi fortsetter med to vaktmestre, vil det koste ca. kr 1,8 mill. inkl. driftskostnader. Dette er betydelig lavere enn hva det vil koste å sette ut tjenestene. Renholder koster ca. kr 550 000. Det er også betydelig lavere enn om vi setter ut renholdet.

Kortversjonen av begrunnelsen for å fortsette med dagens ordning er:
1. Orebakken borettslag er så stort at det er mest i andelseiernes interesser at vaktmestertjenesten utføres av personer med nærhet til borettslaget.
2. Ansatte vaktmestre kjenner borettslaget best og kan best forstå behov og løsninger.
3. Ansatte vaktmestre er en billigere løsning enn å sette tjenesten bort.
4. Vi ønsker å beholde renholdet blant de ansatte. Det er også billigere enn å sette det bort til et renholdsfirma.
5. Arbeidsgiveransvaret er ikke større enn at det kan håndteres av borettslaget.

6. Det er ikke meldt om negative forhold knyttet til dagens løsning.
7. Styret mener at det bør ansettes en daglig leder på hel eller deltid for å administrere driften av borettslaget og samtidig avlaste styret slik at det også blir enklere å rekruttere til styret.
8. Borettslaget har tilstrekkelig fellesarealer til både lagerlokaler og til arbeids- og pauserom, garderobe, kjøkken, WC. Etter noe ombygging og tilpasning av lokaler, kan de krav som arbeidstilsynet stiller for et godt arbeidsmiljø innfris. Landingsveien nr. 56 foreslås satt av til lager. Mens LV nr. 82 er foreslått av arbeidsgruppen og vaktmestrene som arbeidslokaler og verksted.
9. Arbeidsgruppen konkluderer med at dersom utsettelse av tjenesten skal være aktuell, anbefales det å slutte seg til Hovseter Vaktmestersentral. Det er en avgjørelse som styret kan ta dersom generalforsamlingen vedtar å avslutte dagens ordning.

Notat om fremtidig vaktmestertjeneste ligger som vedlegg 3.

SAK 6.3. REVERSERE ELLER UTSETTE SALG AV FELLESAREAL I LV 82

Krav til flertall: 2/3 delers flertall.

Forslag til vedtak. **Forslagsstiller: styret**

«Tidligere vedtak i generalforsamling om å gi styret fullmakt til å selge borettslagets kontorarealer i LV 82 trekkes tilbake. Saken tas opp til ny vurdering dersom borettslaget vedtar å sette bort vaktmester og renholdservicen som i dag utføres av ansatte. Det gjøres nødvendige ombygging av fellesarealene i LV nr 82 til bruk som vaktmeterlokaler. Det arbeides med å tilrettelegge for sikker oppbevaring av drivstoff og andre farlige kjemikalier»

Begrunnelse
Dersom generalforsamlingen som skal behandle den fremtidige driftsløsningen vedtar at vi skal fortsette med dagens løsning, må vi omarbeide lokalene i LV 82 slik at de kan benyttes som kontor og oppholdsrom for de ansatte.

Avtalen om leie av brakkene og containerne er sagt opp med virkning fra 31. mai 2026. Unntak gjelder den minste containeren som rommer oljefat og andre farlige kjemikalier. Denne beholdes inntil en annen sikker løsning er etablert.

SAK 6.4. - FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTER FOR GJESTEPARKERING

Krav til flertall: 2/3 delers flertall

Forslag: Forslagsstiller: Styret

1. *Registrering av gjesteparkering skal gjøres av den enkelte beboer via app levert av Aker P-drift.*

2. *Gjesteparkering er ikke avgiftsbelagt..*
3. *Adgangen for beboere til å parkere på gjesteparkeringsplasser på dagtid frem til kl. 18:00 opphører.*

Begrunnelse

På tidligere generalforsamlinger har det kommet forslag fra beboere om å avgiftsbelegge gjesteparkeringen. Styret har tidligere valgt å ikke gå videre med dette. I løpet av det siste året har styret på nytt vurdert temaet, med særlig fokus på om det er mulig å sikre bedre kontroll med gjesteplassene, og om dette eventuelt kan gi inntekter av betydning for borettslaget. Vi mener at den foreslåtte ordningen sikrer bedre kontroll og at gjesteparkeringen benyttes til faktiske besøkende.

I henhold til parkeringsforskriften kreves det ved avgiftsbelagt parkering at det etableres løsninger for både betaling via mobil og betaling med kort/kontanter på stedet. Dette innebærer investering i betalingsautomat eller kameraløsning for skiltgjenkjenning, i tillegg til løpende vedlikehold. Styret vurderer at kostnadene ved en slik løsning vil være høye, og at tiltaket derfor ikke vil gi noen reell økonomisk gevinst for borettslaget.

Aker P-drift tilbyr en løsning der beboere selv registrerer sine gjester digitalt. Løsningen er tilgjengelig kostnadsfritt gjennom eksisterende app, som allerede benyttes av enkelte beboere til leie av parkeringsplasser. Beboer registrerer bilens registreringsnummer og angir perioden bilen skal stå parkert. Maksimal parkeringstid foreslås videreført som i dag, med inntil tre døgn sammenhengende parkering og karenstid på 24 timer.

Som en del av ordningen foreslås det at beboere ikke lenger kan parkere på gjesteparkeringen på dagtid frem til kl. 18:00, slik det har vært tillatt tidligere. Beboere må i stedet benytte korttidsplasser eller egne/leide plasser.

SAK 6.5. FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE – SALG AV FORGANGER

Krav til flertall: Minst 2/3 delers flertall

Forslag til vedtak. Forslagsstiller: styret

Vedtektene § 4-4- om salg av forgang skal lyde: **Ny ordlyd:**

4-4 Salg av forgang
«Andelseier 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 100 000. Prisen kan av styret justeres opp i henhold til endring av konsumprisindeksen med basis i index pr 1. mai 2026. Andelseier dekker selv alle kostnader knyttet til å gå arealet innlemmet i egen andelsbolig. Kjøp av forgangen får ikke betydning for fordelingsbrøken over fellesugifter»

Begrunnelse
Salgssummen har stått stille lenge. Eiendomsprisene har økt voldsomt og nærmer seg kr

100 000 i snitt. Prisen foreslås derfor økt fra kr 40 000 til kr 100 000. Det er fortsatt 4 forganger igjen.

Dagens regel lyder:
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.

SAK 6.6. FORSLAG OM UTREDNING VEDR PARKERINGSHUS

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Henrik Rodahl Dokset

Borettslaget har i dag 430 andeler og 412 garasjeplasser. Generalforsamlingen ber styret utrede en langsiktig løsning for parkeringsdekning i borettslaget, med mål om at alle andeler skal kunne tilbys garasjeplass.

Utredningen skal som minimum redegjøre for:

1. Bakgrunnen for at 18 andeler i dag ikke har garasjeplass
2. Om garasjeplassene til de øvrige 412 andelene var priset inn i andelsverdi, innskudd eller på annen måte ved stiftelsen av borettslaget
3. Om andeler uten garasjeplass eventuelt har betalt lavere innskudd eller fått annen økonomisk kompensasjon
4. Tekniske og reguleringsmessige muligheter for utvidelse av eksisterende garasjeanlegg eller etablering av nye garasjeplasser, med særlig sikte på å dekke behovet for de 18 andelene uten plass
5. Overordnede kostnadsanslag og mulige finansieringsmodeller

Utredningen skal munne ut i en konkret vurdering av realiserbarhet, samt styrets anbefaling til videre behandling og eventuell gjennomføring.

Inntil en varig løsning foreligger, vedtar generalforsamlingen at andeler uten garasjeplass skal ha permanent, vederlagsfri og fast parkeringsplass på borettslagets uteparkering, som ikke kan leies ut videre og som gjelder frem til eventuell garasjeplass er etablert.

Styret bes legge frem utredningen for behandling senest på neste ordinære generalforsamling, eventuelt tidligere dersom utredningen ferdigstilles før dette.

Styrets innstilling.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme mot forslaget. Styret har allerede iverksatt en ordning som sikrer at de som ikke har en fast plass i parkeringshuset, kan få én parkeringsplass ute uten å betale vederlag.

Styrets begrunnelse: De tre første spørsmålene har vi besvart nedenfor:

1. Parkeringshuset har ikke flere plasser fordi det er prosjektert, finansiert og bygget for et begrenset antall plasser. Noen av plassene er i dag også ansett som mindre brukbare.
2. Garasjeplassene til de andelene som hadde garasjepalss var priset inn i kjøpesummen.
3. De andelseierne som ikke fikk garasjeplass betalte et lavere innskudd.

4. Styret ser ikke at det i dag er en prioritert oppgave å skulle utrede en utvidelse av dagens garasjeanlegg eller etablere nye garasjer.
5. Å skulle bygge et nytt garasjeanlegg vil både reise spørsmål om lokalisering og finansiering samt hvem som skal betale den endelige regningen og driften for et nytt garasjeanlegg. Det finner ikke styret å være en prioritert oppgave i dag. I den forbindlese peker vi på at de som har kjøpt bolig i borettslaget har gjort dette med kunnskap om hvorvidt de har parkering i garasjen eller ikke.

SAK 6.7. FORSLAG OM FAKTURERING AV FIBER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslagsstiller: Dag Oliver

Alle arbeidstagere som har telefon og bredbånd dekket av arbeidsgiver betaler skatt på dette. Mange, som i mitt tilfelle får utgiftene til bredbånd i hjemmet refundert fra arbeidsgiver. Det har fungert fint mens vi ble fakturert fra Telenor for ekstra båndbredde. Men nå når hele kostnaden nå går inn i felleskostnadene bortfaller muligheten for ordne dette selv.

Kan det synliggjøres hvor stor andel av "husleia" som går til fiber/bredbånd? Et dokument (proforma faktura eller annen signert bekreftelse) på årlig kostnad vil være tilstrekkelig.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at det formuleres et forslag til vedtak som det kan stemmes over. Styret har på den andre siden fremmet et eget forslag til vedtak om at bredbåndskostnadene skal betales med et likt beløp av hver andelseier.

SAK 6.8. FORSLAG OM AT BREDBÅND SKAL BETALES LIKT AV ALLE ANDELSEIERNE - VEDTEKTSENDRING

Krav til flertall: 2/3 delers flertall.

Forslagsstiller : styret

Forslag:

Vedtektenes pkt 6-1 om Fellesutgifter avsnitt (2) får en ny setning etter første punktum slik: «Betaling av kollektiv ordning for fibernett skjer med et likt beløp fra hver andelseier og med virkning fra 1. august 2026.»

Avsnitt (2) lyder etter dette:

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Betaling av kollektiv ordning for fibernett skjer med et likt beløp fra hver andelseier og med virkning fra 1. august 2026

Begrunnelse

Vedtektene lyder i dag slik:

"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.»

Frem til nå har alle kostnader knyttet til TV/Bredbånd gått inn under fellesutgiftene.Bruk av fibernett er en privat sak og det er ikke grunn til at denne kostnaden skal dekkes etter borettslagets fordelingsbrøk. Det er i dag vanlig at slike kostnader dekkes av alle brukere etter kostpris.

FORSLAG 6.9. RINGEKLOKKESYSTEM MED KNAPPER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Benedicte Berg-Bentzrød

Hei, jeg har de siste årene snakket med mange om ringeklokkesystemet vi har nå og som mange sliter med.

Vi er et borettslag med en sjeldent rik blanding av beboere, både aldersmessig og funksjonsmessig. Det er mange barn og mange eldre, det er blinde, døve, folk som er lite digitale og folk på vei til å bli «surrete.» Inkluderende felleskap snakkes det mye om, og dette borettslaget har virkelig gjort mye for det med lekeplasser, arrangementer og nå grupper både for små, bokelskende og eldre. Jeg synes det er et fantastisk sted å bo, men det nye ringeklokkesystemet har vært belastende for mange, også meg.

Beredskapsmessige er det også klokt å ikke ha systemer som kun er avhengige av nettilgang. Det gjelder også mht folks personlige helsetilstand, enten kronisk eller akutt og folk som ikke klarer å følge med på batteriet på mobilen ol. Små barn som ikke kan lese, klarer ikke å ringe på verken hjemme hos dem selv eller til venner. Blinde kan bli vant til hvilken knapp de skal trykke på , men ikke scrolle på touch screen, for ikke digitale er det å måtte håndtere oppdateringer mm for å ha en ringeklokke som fungerer, er også en belastning jeg synes de skal få slippe.

Etter å ha hatt dette systemet i en del år nå, synes mange og jeg at ulempene er for store og det skaper utrygghet for både små, gamle og syke. Jeg har skjønt at det er stor forskjell på oppgangene mht funksjonsstabilitet,og at det skyldes hjelpemiddel utstyr. For oss i 104, med både gode naboer som er døve og blinde, så er det naturligvis en del utstyr de trenger. Selv har jeg de siste årene bare måttet be folk ringe meg på mobilen og gå ned for å åpne personlig. En sjelden gang ringer det på mobilen fra «dørklokken», men jeg kan ikke åpne og må gå ned uansett.

Jeg håper man kan tenke at å bruke knapper som før faktisk er mulig, og ikke alt må være digitalt og nytt. Vi ser i verden nå at samfunn blir lammet av blokkering av nettilgangen, og vi trenger vel heller ikke av den grunn å gjøre oss så sårbare.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at det er formulert et konkret forslag til vedtak, men forstår forslagsstilleren slik at man ønsker et kablet system med fysiske knapper

Styret forelår (1)

“Generalforsamlingen gir styret fullnakt til å si opp Touchcom og til å skifte ut dagens lås- og callinganlegg med et mer fremtidsrettet anlegg som er mer robust og driftssikkert.”

Subsidiært forslag fra styret dersom ikke forslag (1) vedtas:

«Styret foreslår subsidiært
Andelseierne avgjør ved stemmegivning om sameiet skal fortsette med Touchcom.

Forskjellen mellom forlagene er at forslag 1 gir styret en fullmakt. Forslag nr 2 gir styret en ordre.

Bakgrunn for saken
Styret har vurdert en rekke tilbud som er vurdert både med tanke på funksjonalitet, stabilitet pris og estetikk (må passe inn i dørmiljøet). Det har vært mye ustabilitet med Touchcom og med mange ulike forklaringer opp gjennom årene. Styret mener at vi ikke lenger kan beholde dagens løsning. Styret anbefaler en kablet løsning som også har muligheten til å benytte apper slik at man kan låse opp også når man ikke er hjemme.Et slikt nytt anlegg kan koste ca kr 3 millioner å sette opp, men har ingen abonnementspris.

Styret har tidligere fått i oppdrag av generalforsamlingen å utrede alternativer til dagens calling- og adgangssystem (Touchcom – TC). Bakgrunnen var gjentatte driftsproblemer, variabel funksjonalitet og manglende forutsigbarhet rundt service og vedlikehold.
I kjølvannet av dette ble det gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne. Et flertall etterspurte forbedret driftssikkerhet og mer robuste løsninger over tid.

Styret har derfor:
- kartlagt faktisk kostnadsnivå knyttet til dagens løsning
- innhentet tilbud på alternative, kablede anlegg
- fulgt opp årsaker til feil og ustabil drift i eksisterende system

Dagens løsning – Touchcom (TC)
Kostnader
Avtalen med Touchcom har ikke vært skriftlig, men har utviklet seg gjennom praksis. Avtalte årlige kostnader har vært ca. kr 177 000 inkl. mva., tilsvarende ca. kr 412 per andel. Service har i stor grad vært fakturert etter medgått tid.

Faktiske kostnader har vært betydelig høyere:

År	Kostnad
2022	kr 183 000
2023	kr 500 000
2024	kr 208 000
2025	kr 232 000

Touchcom anfører at de over flere år har utført omfattende feilretting uten fullt vederlag.

Årsak til feil

Det synes nå å være enighet mellom Touchcom og borettslagets vaktmester om at hovedårsakene til feil og ustabilitet i anlegget har vært knyttet til dørmiljøet, herunder feiljusterte og for hardt strammede dører. Dette har ført til unormalt trykk og slag på displayer og sentralutstyr. Dørjusteringer er nå gjennomført, og det er avklart at fremtidig justering og kontroll skal håndteres av borettslagets vaktmestere.
Feilmeldinger har den siste tiden gått betydelig ned, og anlegget rapporteres nå å fungere mer stabilt.

Men det er behov for oppgraderinger også av TC sitt anlegg og med investeringer til 0,5-1 mill for å gå bla. nye display.

Styret har drøftet ny avtale med Touchcom, med hovedpunkter:

- Ny avtale inngås fra 1.6.2026
- Årlig kostnad: kr 197 730 inkl. mva.
- Avtalen inkluderer:
  - Vedlikehold av besøkspaneler
  - Drift av callingløsning og programvare
  - Administrasjon (adgang, brikker, flytting m.m.)
  - Batteribytte i sentralutstyr hvert 3. år
  - Beredskap og akutt utrykning etter egen prisliste
- Avtalen løper uten bindingstid, med gjensidig oppsigelse på 3 måneder

Alternative løsninger – nytt kablet anlegg

Styret har mottatt tilbud fra flere leverandører:

Styrets vurdering
Styret mener det i dag ikke foreligger et klart beslutningsgrunnlag for å investere i nytt anlegg, sett i lys av:

- forbedret driftssituasjon
- betydelige investerings- og private kostnader
- at dagens løsning dekker sentrale brukerbehov, inkludert video og app

Samtidig vurderer styret det som riktig å:

- sikre forutsigbar drift gjennom ny skriftlig avtale
- videre utrede alternative leverandører og løsninger
- holde generalforsamlingen løpende orientert

Det passer dårlig å saksbehandle valg av spesifikk leverandør på en generalforsamling. Styret ber derfor om fullmakt til å inngå avtale om bytte av lås- og callinganlegg.

SAK 6.10. SYKKELBODER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Kim A Eliassen

Generalforsamlingen ber styret:

1. *Utrede behovet for oppgradering av sykkelparkeringen i borettslaget*
2. *Kartlegge behovet for parkering av lastesykler og cargosykler blant beboerne*
3. *Innhente tilbud på løsninger som gir bedre tyverisikring og fleksibel bruk*
4. *Legge frem en kostnadsoversikt og forslag til løsning for beboerne*
5. *Eventuelt gjennomføre tiltak innenfor en økonomisk ramme fastsatt av styret eller senere vedtak*

Begrunnelse

Sykkeltyveri er et økende problem, og dagens sykkelskur i Orebakken borettslag gir begrenset beskyttelse mot tyveri. Skurene fremstår som lite oppdaterte og mangler løsninger som gjør det vanskelig å stjele sykler.

Mange beboere er avhengige av sykkel til daglig transport, fritid og levering av barn. I tillegg har flere og flere beboere lastesykler og cargosykler for, som ofte har høy verdi og større behov for sikker oppbevaring. Dagens løsninger er i liten grad tilpasset slike sykler.

Mangelfull sikring kan føre til økonomisk tap for beboere og redusert trivsel og trygghetsfølelse i borettslaget.

Det foreslås at styret utreder og gjennomfører en oppgradering av sykkelparkeringen i borettslaget, med særlig fokus på bedre sikring mot tyveri og tilrettelegging for ulike sykkeltyper, inkludert lastesykler og cargosykler.

Mulige tiltak som bør vurderes:

- Installasjon av låsbart sykkelskur med solide dører og godkjente låssystemer
- Montering av fastmonterte plassbesparende stativer hvor sykkel kan låses direkte fast i rammen
- Etablering av egne plasser for lastesykler og cargosykler, med tilstrekkelig plass og tilpassede festepunkter
- Bedre belysning i og rundt sykkelparkeringen
- Bruk av adgangskontroll, for eksempel nøkkelbrikke eller kode
- Generell oppgradering av skurenes tilstand, inkludert vedlikehold og sikrere konstruksjon for å hindre fri tilgang

Avslutning
En oppgradering av sykkelparkeringen vil bidra til økt sikkerhet og trivsel i borettslaget, og redusere risikoen for tyveri av sykler. Dette gjelder særlig for lastesykler og cargosykler, som representerer betydelige verdier og er viktige transportmidler for mange beboere.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret vil søke OBOS Miljøkonto om støtte.

Sak 6.11. Forslag om at ladebokser følger andelsboligen.

Krav til flertall: 2/3.

Forslag: Forslagsstiller: Styret

«Ladebokser i P-huset er faste installasjoner og skal følge andelsboligen ved salg. Det gis ingen refusjon ved flytting ettersom ladeboksen skal anses å tilhøre den andelsbolig som

har bekostet boksen. Om man flytter internt i borettslaget skal også boksene følge boligene»
Denne bestemmelsen legges inn som nytt pkt «4-5. Ladebokser» under kapitlet om «Borett» i vedtektene

Begrunnelse:
Det følger av vanlig logikk at ladeboksene må følge boligen. Man reduserer på den måten unødvendig arbeid og risiko for at det oppstår feil. Ladeboksen representerer også en stor verdi som man normalt får igjen ved et salg av boligen.

Sak 6.12. Barnesikring av balkongrekkverk

Krav til flertall: 2/3deler

Forslag: Forslagsstiller: styret

1. *Borettslaget skal ha en felles, midlertidig standard for økt sikring av balkongrekkverk.*
2. *Styret har fullmakt til å:*
    - *Bestemme én konkret løsning som felles standard*
    - *pålegge fjerning eller tilpasning av eksisterende tiltak som bryter med vedtatte regler eller vesentlig endrer fasaden*
3. *All barnesikring er søknadspliktig, skal utføres uten skade på konstruksjonen og bekostes av den enkelte andelseier*

Regelen legges inn i vedtektene som nytt pkt «5-1 (8)» under kapitlet om Vedlikehold

Begrunnelse:

Styret har mottatt flere henvendelser om behov for økt barnesikring av balkongrekkverk. Spørsmålet gjelder både hvilken løsning som kan anbefales, og hvilke føringer som skal gjelde for utførelse frem til eventuell fremtidig rehabilitering av balkonger.
Tidligere utredninger har vist at fullverdig barnesikring av balkonger ikke er mulig. Barn skal ikke være alene på balkonger, og balkongdør bør sikres fra innsiden av leiligheten. Det er likevel ønskelig å etablere en felles og enhetlig løsning som gir bedre sikkerhet enn dagens lave rekkverk.

Eksisterende forhold
Rekkverkene på balkongene oppfyller de tekniske kravene som var gjeldende da blokkene ble oppført på 1970-tallet. Enkelte beboere har imidlertid behov for ytterligere sikring, særlig i husholdninger med små barn.
Generalforsamlingen vedtok tidligere at:

- Det er tillatt å montere én permanent, horisontal metallstang i passende høyde over eksisterende trerekkverk.
- Andre former for permanent gjerde, rekkverk eller sperring er ikke tillatt.
- Det kan monteres midlertidig sikring i form av tau eller nett, forutsatt at:

    - løsningen enkelt kan demonteres
    - eventuelle monteringsskader repareres
    - sikringen er diskret og ikke endrer fasadens uttrykk vesentlig
- Anskaffelse, montering og kostnader bæres av den enkelte beboer.

Utfordringer
Styret registrerer at enkelte andelseiere har etablert egne løsninger som:

- avviker betydelig fra standard balkongrekkverk
- fremstår visuelt skjemmende
- ikke er utført i korrekt farge
- innebærer en vesentlig fasadeendring uten godkjenning

Dette skaper utydelighet rundt hva som er tillatt, og kan over tid svekke byggenes helhetlige uttrykk. Styret ber derfor generalforsamlingen om å gi styret fullmakt til å kreve fjernet private tilpasninger som strider mot en enhetlig linje.

Vurdering
Styret mener det er behov for:

- en tydelig felles anbefaling for barnesikring
- klare rammer for hva som kan kreves fjernet eller endret
- en midlertidig standardløsning som kan gjelde frem til eventuell rehabilitering

Styret har derfor gjennomført befaring av balkonger sammen med fagkyndig snekker, med mål om å identifisere en enkel og skånsom løsning som:

- gir økt sikkerhet ved bruk av balkong
- er visuelt tilpasset bygget
- kan monteres uten inngrep i konstruksjon
- kan fungere som felles standard
- ikke er unødig kostbar

Løsningen forutsetter at det søkes av den enkelte andelseier og bekostes privat.

Sak 6.13. Forslag om endring av husordensreglene.
Krav til flertall: vanlig mer enn 50 %

Forslag 1 Forslagsstiller: styret

Busker og hekker skal plantes minst 1 meter fra bygningskroppen/betongflater, og trær kan ikke plantes nærmere enn 3 meter fra fasade. Klatreplanter som fester seg til fasade er ikke tillatt. Hekker og annen beplantning skal klippes i flukt med gjerdet.

Husordensreglene pkt 3 vil etter dette lyde:

§ 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. 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. Det skal klippes i flukt med gjerdet.
Busker og hekker skal plantes minst 1 meter fra bygningskroppen/betongflater, og trær kan ikke plantes nærmere enn 3 meter fra fasade. Klatreplanter som fester seg til fasade er ikke tillatt.

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, varmepumper, 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).

Forslag 2:
"Parkering og kjøring med utleide elsparkesykler er ikke tillatt på borettslagets eiendom."

Begrunnelse:
Da styret ikke får gjennomslag hos elsparkesykkelselskapene for geofencing, må vi innføre interne regler for å skape større trygghet på borettslagets område.

Etter dette vil § 6 lyde:

§ 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 ***og telefonnummer*** *på andelseier samt hvorfor kjøretøyet står inne på boområdet. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy* ***og sykler*** *full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart.*

Parkering og kjøring med utleide elsparkesykler er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Forslag 3:

"Det er tillatt å oppbevare fire bildekk ***og montere stativ for oppheng av takboks i taket i tilknytning til egen parkeringsplass"***

§ 7 vil etter dette lyde:

§ 7 Parkeringshuset Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk ***og montere stativ for oppheng av takboks i taket i tilknytning til egen parkeringsplass*** *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.*

SAK 7. VALG

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN:

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN
Til ordinær generalforsamling i Orebakken borettslag 2026

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har i perioden siden forrige generalforsamling gjennomført sitt arbeid. Komiteen har bestått av Jens Fredrik Skogstrøm, Eirin Slåttelia Bergersen og Martin Joseph Mc Carthy (leder).

Arbeidet har bestått av gjennomgang av nåværende styresammensetning og behov, dialog med sittende styremedlemmer, henvendelser til beboere og aktuelle kandidater gjennom digitale og fysiske kanaler (oppganger og oppslagstavle) og vurdering av kandidater

Valgkomiteen har hatt som mål å sikre et velfungerende og bærekraftig styre med nødvendig kompetanse og kontinuitet.

Rekrutteringssituasjon og vurderinger

Valgkomiteen ønsker å gjøre generalforsamlingen oppmerksom på at rekrutteringsarbeidet i år har vært krevende.

Flere forhold har påvirket dette:

- Den opplevde arbeidsbelastningen i styret vurderes som høy
- Potensielle kandidater har takket nei med begrunnelse i tidsbruk og ansvar
- Styremedlemmer har uttrykt behov for avløsning eller redusert belastning

Bredden i kandidatgrunnlaget oppleves begrenset i antall gitt størrelsen på borettslaget, noe som gjør oss sårbare i fremtiden om ikke situasjonen bedrer seg. Valgkomiteen opplever derfor at det er behov for å se nærmere på styrets arbeidsform og ressursbruk fremover, for å sikre bedre rekruttering og langsiktig stabilitet.

Til tross for utfordringene har komiteen lykkes med å fremme en innstilling som ivaretar kontinuitet, høy kompetanse og tilstrekkelig kapasitet i styret.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:

Styreleder:

- Alf-Erik Vollen (velges for 1 år med videreføring av dagens ordning og kompensasjon), gjenvalg

Styremedlemmer:

- Thilde Berger (velges for 1 år), gjenvalg
- Elisabeth Gran (velges for 2 år)

Varamedlemmer til styret:
1. varamedlem: Eirik Erstad (velges for 2 år)
2. varamedlem: Varvara Iashchenko (velges for 1 år)

Aktivitetsutvalg:

- Varvara Iashchenko (velges for 1 år), gjenvalg
- Marianne Enstrøm (velges for 1 år), gjenvalg
- Øystein Jetne (velges for 1 år)

Valgkomiteen tar med seg ønsket fra aktivitetsutvalget og ønsker å åpne for 1 kandidat til i utvalget, slik at de totalt blir 3.

Valgkomité:

- Jens Fredrik Skogstrøm (velges for 1 år), gjenvalg
- Svein Erling Aarseth (velges for 1 år)
- Fredrik Haug Pedersen (velges for 1 år)

Representanter til OBOS' generalforsamling:
- Trine Ertzeid 1 år, gjenvalg
- Elisabeth Gran 1 år

Om de nye kandidatene:
Elisabeth Gran (48 år) og mor til fire. bosatt i Landingsveien 68 siden 2021.

Økonomiansvarlig for Bærumsvømmerne, har solid erfaring med styrearbeid fra Asker Håndball i tre år. Svært positiv til den pågående rehabiliteringen i borettslaget og har et ønske om å bidra inn i styret.

Varvara Iashchenko (44), bodd i Orebakken siden 2019 og i aktivitetsutvalget siden 2023. Har ett barn på Voksen skole. Utdannelse i biologi, videreutdanning i design og illustrasjon, og erfaring fra laboratorie- og organisasjonsarbeid. Ønsker å bidra til et trygt og godt bomiljø.

Eirik Erstad (47), bodd i Orebakken siden juni 2016. Utdannet arkitekt og jobbet tidligere med prosjektering av bygg og rehabiliteringsprosjekter. Jobber med nå forvaltning og vedlikehold av statens eiendommer i utlandet.

Avsluttende bemerkninger

Valgkomiteen vil takke alle som har bidratt i arbeidet, både sittende styremedlemmer og beboere som har stilt seg til disposisjon.

Komiteen vil samtidig oppfordre generalforsamlingen og styret til å ha fokus på arbeidsfordeling og belastning fremover for å sikre god rekruttering og et bærekraftig styrearbeid i årene som kommer. Videre oppfordres engasjerte beboere til å bidra og melde seg på når de har interesse for å forbedre borettslaget, ved å melde interesse for styret og borettslagets arbeid. Det vil være behov for bidrag både i prosjekter og enkelttiltak.

På vegne av valgkomiteen,
Jens Fredrik Skogstrøm

**

VEDTAK:

Etter valg; Møtet er slutt

VEDLEGG 1:

Avtale om Factoring

S nr 415

Standardbestemmelser om garantert betaling av felleskostnader

mellom

OBOS FACTORING AS, org nr 912226980 og

OREBAKKEN BORETTSLAG, org nr 950444932

1 Innledning

Standardbestemmelser om garantert betaling av felleskostnader utfyller Avtale om factoring mellom OBOS Factoring AS og medlemslag i OBOS. Avtale om factoring med de foreliggende standardbestemmelsene vil i det følgende samlet omtales som Avtalen.

Avtale om factoring (GA-4364 Elektronisk utgave) tinglyses i Løsøreregisteret.

2 Avtalens formål

OBOS Factoring AS skal sikre borettslaget mot tap av felleskostnader, ved å overta risikoen borettslaget har for andelseiernes manglende dekning av felleskostnader.

3 Avtalens innhold

Fra avtaleinngåelsen overtar OBOS Factoring AS løpende borettslagets krav på felleskostnader mot andelseierne ved forfall, jf "Betingelser for Avtalen" punkt 2. Samtidig med overtakelsen av forfalte krav på felleskostnader mot andelseierne overføres legalpanteretten som kravene er sikret med til OBOS Factoring AS, jf burettslagslova § 5-20.

Fra avtaleinngåelsen overfører OBOS Factoring AS felleskostnadene til borettslaget den 10. dag etter at kravene på felleskostnader mot andelseierne er forfalt, jf "Betingelser for Avtalen" punkt 2. Dersom forfallet faller på en lørdag, søndag, helligdag eller offentlig høytidsdag, utsettes fristen for overføring til den første påfølgende virkedag. OBOS Factoring AS kan med 1 måneds skriftlig varsel ensidig endre antall dager for overføring av felleskostnader til borettslaget.

Avtalen gjelder ikke:

1. Felleskostnader som ikke gjelder bruk av boligandel (f. eks. fritidsbolig).
2. Felleskostnader knyttet til leie av borettslagets boligandeler (f. eks tjenestebolig).
3. Felleskostnader som forfalt før avtaleinngåelsen, jf "Betingelser for Avtalen" punkt 2.

I tilfelle OBOS Factoring AS betaler felleskostnader til borettslaget knyttet til andeler som ikke gjelder bruk til boligandel eller gjelder leieforhold (jf, punkt 1 og 2), vil borettslaget stå regressansvarlig overfor OBOS Factoring AS ved andelseiers betalingsmislighold.

4 Honorar

OBOS Factoring AS kan beregne et årlig honorar for sikringsordningen med forfall forskuddsvis 15.01 etter nærmere avtale.

5 Betingelser for Avtalen

1. Borettslaget må ha akseptabel betalingshistorikk og kredittvurdering. OBOS Factoring AS avgjør hva som anses som akseptabelt.
2. Partene må både ha signert Avtale om factoring og Standardbestemmelser om garantert betaling av felleskostnader før Avtalen anses inngått. OBOS Factoring AS sørger for tinglysing av Avtale om factoring i Løsøreregisteret. Gebyr for tinglysing belastes borettslaget.

3. Borettslaget gir OBOS Factoring AS eller den OBOS Factoring AS bemyndiger rett til å foreta alle nødvendige rettslige og utenrettslige disposisjoner for å kunne inndrive kravene på felleskostnader mot andelseierne.
4. I forbindelse med at forfalte krav på felleskostnader mot andelseierne overtas løpende, overdras også legalpanteretten i andelene til OBOS Factoring AS med prioritet foran borettslagets senere krav. Dette skal være inntatt i tinglyst Avtale om factoring under punktet "Særlige vilkår".
5. Forsinkelsesrenter, tilkjente sakskostnader, purregebyr og andre krav tilknyttet de overdratte kravene på felleskostnader tilfaller OBOS Factoring AS.
6. Fellesgjelden i borettslaget skal verken i gjennomsnitt eller for enkelte andeler overstige 70 % av markedsverdien. Borettslaget kan ikke oppta ytterligere fellesgjeld i avtaleperioden som fører til at fellesgjelden overstiger 70% av markedsverdi. OBOS Factoring AS fastsetter hva som er markedsverdien.
7. Borettslaget kan ikke akseptere utsettelse, ettergivelse, motregningsrett eller annet overfor andelseier som fører til reduserte krav for OBOS Factoring AS mot andelseier.
8. OBOS Factoring AS sikrer ikke felleskostnader som overstiger kr 20 000,- per måned for den enkelte andel. Borettslaget dekker det overskytende.
9. OBOS Factoring AS sikrer ikke felleskostnader av den enkelte andel som overstiger 24 måneder. Borettslaget dekker det overskytende.
10. Forfallsdato for betaling av felleskostnader fra andelseierne skal være den 1. i hver måned. Forfallsdato kan bare endres med forutgående samtykke fra OBOS Factoring AS.
11. Borettslaget må benytte selskap i OBOS-konsernet som forretningsfører/regnskapsfører.

6 Avtalens varighet

1. Avtalen kan sies opp av partene med 6 måneders varsel fra skriftlig oppsigelse ble sendt.
2. Dersom forretningsfører-/regnskapsføreravtalen sies opp av en av partene, anses Avtalen automatisk oppsagt fra samme tidspunkt og med opphør senest samtidig.
3. Oppsigelse av Avtalen eller forretningsfører-/regnskapsføreravtalen av borettslaget krever vedtak av generalforsamlingen, jf burettslagslova § 5-29.
4. Dersom borettslaget vesentlig misligholder sine plikter, opptrer illojalt eller fortsatt bryter Betingelser for avtalen (punkt 5) etter skriftlig varsel kan OBOS Factoring AS heve Avtalen.
5. Dersom borettslaget går konkurs eller blir beviselig insolvent kan OBOS Factoring AS heve Avtalen.

7 Tvister

Enhver tvist mellom OBOS Factoring AS og borettslaget i anledning Avtalen avgjøres ved ordinær rettergang med Oslo tingrett som avtalt verneting.

OBOS Factoring AS` krav mot andelseier i anledning Avtalen forfølges rettslig ved borettslagets verneting.

Oslo,

for OBOS Factoring AS

Bente Gry Opsahl
Daglig leder

for OREBAKKEN BORETTSLAG

Tinglysingsstempel

AVTALE OM FACTORING ETTER PANTELOVEN § 4-10[1]

Sendes til
Brønnøysundregistrene
Løsøreregisteret
8910 Brønnøysund
for tinglysing[1)]
Tlf. 75 00 75 00

INNSENDER[2] Navn/foretaksnavn, adresse, postnr., poststed	Kundenr. i Løsøreregisteret[3]	Tlf.
OBOS Factoring AS Postboks 6666, St Olavs plass 0129 Oslo	1347313	02333

Saksnr.

Blankettens to sider må sendes inn med overdragers/ pantsetters underskrift på hver side.

Overdrager/ pantsetter	Fødselsnr.[4]/org.nr.[5]: 950444932	Navn/foretaksnavn[6]: Orebakken Borettslag
	Adresse: v/OBOS - Postboks 6666, St Olavs plass	Tlf.: 02333
	Postnummer: 0129	Poststed: Oslo
Factor/ panthaver	Fødselsnr.[4]/org.nr.[5]: 912 226 980	Navn/foretaksnavn[6]: OBOS Factoring AS
	Adresse: Postboks 6666, St Olavs plass	
	Postnummer: 0129	Poststed: Oslo
Tidligere tinglyst[7]	Dagboknr.	Dagbokdato
Beløp[8]	kr 13 614 000	Med bokstaver: Trettenmillioner sekshundre og fjortentusen

Avtalen gjelder

Partene har inngått følgende avtale om factoring, jf. panteloven § 4-10:

A ☒ Avhendelse av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

B ☐ Avhendelse i sikringsøyemed av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

C ☐ Pantsettelse av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

Det er dessuten (dato) inngått særskilt avtale om factoring som nærmere regulerer forholdet mellom partene[9]

Avtalen omfatter krav den næringsdrivende
1 ☐ har 2 ☐ får 3 ☒ har og får (sett kryss i én rute)

☒ Avtalen gjelder hele næringsvirksomheten

☐ Avtalen er begrenset til følgende særskilte del av næringsvirksomheten:

Her inntas bare bestemmelser hvor tinglysing er nødvendig for rettsvernet (avtaler om prioritet o.l.)

Særlige vilkår

I forbindelse med at forfalte krav på felleskostnader mot andelseierne overtas løpende av OBOS Factoring AS, overtas også borettslagets legalpanterett av OBOS Factoring AS med prioritet foran borettslagets senere forfalte krav.

SignForm 2001

Dato: 13/3 2014 | Underskrift

Sted og dato	
Oslo,	
Overdragers/pantsetters underskrift [10]	Gjentas med maskin eller trykte bokstaver
	JON PETTER HEESCH ANETTE FJELD
Factor/panthavers underskrift	Gjentas med maskin eller trykte bokstaver
	OBOS Factoring AS Bente Gry Opsahl
Tinglysingsattest mv.	

TINGLYST
LØSØREREGISTERET
Utskrift vedlegges.

1) Factoringavtale kan bare inngås av den som er næringsdrivende etter panteloven § 3-5. Dette er:
   a) foretak registrert i Foretaksregisteret
   b) institusjoner som nevnt i panteloven § 3-5, jf. forskrifter til panteloven, § 1 b.
   Løsøreregisteret kan kreve fremlagt egenerklæring om at pantsetter driver næringsvirksomhet i landbruket etter panteloven § 3-9. Jf. forskrifter til panteloven § 3.
2) Innsenderen vil bli belastet gebyr for tinglysing, og får dokumentet i retur etter tinglysing. Gebyr betales etterskuddsvis ved hjelp av tilsendt giroblankett.
3) Dette felt må utfylles hvis innsenderen tidligere har fått tildelt kundenummer i Løsøreregisteret.
4) Alle 11 siffer må oppføres når pantsetter/panthaver er en person. Ved tinglysing på enkeltpersonforetak skal dette skje på innehavers personnavn og fødselsnummer, jf. tinglysingsforskriftenes § 16. Tinglysing vil ellers bli nektet.
5) Her angis det organisasjonsnummer som er tildelt av Brønnøysundregistrene.
6) For bedrifter, organisasjoner mv. må fullstendig og korrekt navn oppføres.
7) Eldre factoringavtaler (som retinglyses) beholder prioritet fra opprinnelig hoveddagboknummer. Opprinnelig prioritet beholdes altså til tross for påføring av nytt dagboknummer ved retinglysing.
8) Panteloven § 1-4 innføres for factoringpant. Etter panteloven § 1-4 er det et vilkår for rettsvern at pantekravets størrelse eller det høyeste beløp som pantet skal sikre er angitt i pantedokumentet.
9) Avtale som bare gjelder forholdet mellom partene behøver ikke sendes med til tinglysing.
10) Overdragers/pantsetters underskrift kreves ikke ved retinglysing av tidligere avtale.

Tinglysing gjelder dagboknummer: 2014127365

Brønnøysundregistrene **Pantattest**

Organisasjonsnr 950 444 932
Orebakken Borettslag
c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Dagboknr	Dagbokdato
2014127365	28.03.2014

Innsender 1347313 OBOS
Postboks 6666 St Olavs plass
0129 OSLO

Gjelder person/foretak:
Orebakken Borettslag Org.nr 950 444 932
c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Factoringavtale med
OBOS FACTORING AS Org.nr 912 226 980
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

NOK 13.614.000,00
om avhending av enkle krav.
Avtalen omfatter krav den næringsdrivende har og får.
Avtalen gjelder hele næringsvirksomheten.

Brønnøysund, 03.04.2014, Løsøreregisteret

VEDLEGG 2: NOTAT OM VAKTMESTERTJENESTEN

FREMTIDIG LØSNING AV FELLESOPPGAVER I BORETTSLAGET

Skal fellesoppgavene løses av egne vaktmestre, eller skal tjenestene kjøpes inn fra andre firmaer, eventuelt fra Hovseter Vaktmestersentral?

1. INNLEDNING

Bakgrunnen for dette notatet er det mandatet som generalforsamlingen i 2022 ga styret om å lage en utredning av vaktmestertjenestene i borettslaget, herunder også utfordringen med lokaler som passer for formålet. Vedtaket var slik:

> Styret bes etablere en arbeidsgruppe som skal utrede alternative forslag til driftsløsninger i Orebakken borettslag, inkludert kjøp av tjenester. Ulike meninger og innfallsvinkler bør representeres i arbeidsgruppen. Utredningen skal legges frem for generalforsamlingen.

Ved en ekstraordinær generalforsamling i desember 2021 ble det flertall mot å bygge en egen driftsbygning (kontorer, pauserom, garasje og lager). Det daværende styret mente at de lokalene vi hadde i borettslaget, ikke var egnet for vaktmestertjenestene, og det ble derfor bestilt brakker for vaktmesterkontor og konteinere for lager av utstyr og verksted. Disse har stått på parkeringsområdet inntil Landingsveien 84 og blir fjernet sommeren 2026.

Generalforsamlingen (GF) må nå ta stilling til om vi skal fortsette med egne ansatte vaktmestre. Hvis svaret er ja: Hvor skal vaktmestrene holde til? Hvis svaret er nei: Hvem skal utføre vaktmestertjenestene? Skal vi i så fall kjøpe inn tjenester fra et vaktmesterfirma, eller skal vi gå inn i Hovseter Vaktmestersentral?

2. HVA ER VIKTIG FOR BORETTSLAGET?

I et borettslag av vår størrelse (430 andeler/boliger) er det mange oppgaver som skal løses. I dag løses de praktiske oppgavene av våre to vaktmestre samt en renholdsarbeider. De administrative oppgavene løses av styret, delvis også av en av vaktmestrene. Vi hadde en daglig leder frem til 2023. Dette notatet drøfter også om vi bør ansette ny daglig leder.

Dette notatet konkluderer med en anbefaling for borettslaget. Anbefalingen tar utgangspunkt i de kriterier som vi mener at er viktigst for borettslaget. Det er:

1) Løsningen skal være langsiktig og trygg.
2) De ansatte (eller de innleide) skal ha relevant kompetanse og god forståelse for borettslagets behov.
3) Tjenestene skal holde høy kvalitet.
4) Løsningen skal være fleksibel, tilpasningsdyktig og samtidig stabil, med lav risiko knyttet til fravær og utskifting av personell.
5) Kostnadsnivået skal være fornuftig og stå i forhold til forventet kvalitet.
6) Løsningen skal sikre forutsigbare kostnader og god budsjettkontroll.
7) Løsningen skal medføre minst mulig administrasjon.
8) Løsningen skal gi god avlastning for styret.

Disse kriteriene kan kort oppsummeres slik: **Vi må legge vekt på hva som gjør andelseierne mest tilfreds?**

3. HVORDAN DRIVES BORETTSLAGET I DAG?

Frem til november 2023, da daglig leder fratrådte, hadde borettslaget fire ansatte i 100 % stilling. I dag har borettslaget tre ansatte som står for den praktiske løsningen av daglig drift. Én vaktmester (med fagutdanning som elektriker), én vaktmesterassistent (uten fagutdanning, men med førerbevis for hjullaster/traktor og som behersker å sveise) og én renholder/vaktmesterassistent. De primære oppgaver løses, med unntak av vintervedlikehold i helger. Dette har vært satt ut de tre siste sesongene.

I dag står styret, og til dels vaktmester, for administrasjonen. I fremtiden må vi se på om borettslaget er best tjente med også å ha en daglig leder.

4. HVILKE ALTERNATIVE DRIFTSMÅTER FINS?

Vi vil nedenfor drøfte tre ulike alternativer:

a. Beholde dagens løsning med egne ansatte, kombinert med innkjøp av enkelte tjenester.
b. Beholde ansvaret for renhold, men inngå avtale med Hovseter vaktmestersentral om vaktmestertjenestene.
c. Erstatte dagens ansatte med innkjøp av tjenester fra kommersielle vaktmester- og rengjøringsfirmaer.

a. Beholde dagens løsning med egne ansatte, kombinert med innkjøp av enkelte tjenester

Vi har hatt samtaler med de ansatte i anledning denne utredningen. De ansatte i vaktmesterlaget, som alle er i faste stillinger, er motivert for å fortsette arbeidet som ansatt i borettslaget. Vi legger for ordens skyld til at arbeidet med denne utredningen ikke har kommet i stand fordi noen er misfornøyd med dem som i dag er ansatt. Spørsmålet om en daglig leder kommer opp i underkapittel 5.

De ansatte i dagens vaktmesterlag løser mange oppgaver, men har for eksempel ikke fullt ansvar for brøyting og strøing i helger og høytider. Borettslaget har dessuten serviceavtaler knyttet til for eksempel brannvarsling, dørautomatikk, heiser, skadedyr og utemiljø.

Fordelen ved egne ansatte er at de kjenner borettslagets eiendom godt. Kjennskapet til borettslaget og menneskene her gir trygghet for eierne, og dette blir vektlagt sterkt av andelseiere vi har snakket med. Vi har fleksibilitet fordi de ansatte til en viss grad kan styres til å omprioritere arbeid og oppgaver. Når de har ledig tid, kan denne tiden brukes til å løse oppgaver som har lavere prioritet, men som likevel tilfører borettslaget en merverdi, for eksempel forefallende vedlikeholdsarbeid som vi ellers måtte sette bort.

Vaktmestre kan gjøre noe administrativt arbeid i dag, for eksempel bestillinger, befaringer ved skadesaker eller ved innleie av eksterne leverandører. Slikt arbeid avlaster styret. Vaktmesteren har i intervju fokusert på at tilstedeværelse hele tiden – i seg selv – er en

fordel. Vaktmesteren har videre uttrykt at innleie kan bli mye dyrere enn dagens drift. Vi har i dag ansatte som trives og er motivert. Det er meget sjelden at deres arbeid blir kritisert.

Vaktmestrene holder utstyret godt ved like. I hovedsak er utstyret i dag plassert i innleide konteinere, men også i garasjen og i borettslagets lokaler i Landingsveien 68 og 82. Lokaliteter i borettslaget kan utnyttes bedre, og nye løsninger kan erstatte de konteinerne og brakkene som i dag leies inn, men som blir tatt bort i 2026.

Man kan tenke seg flere mellomløsninger. Eksempelvis kan man velge å ha én egen ansatt vaktmester for å løse kjerneoppgavene og leie inn vaktmesterfirma til å utføre det som egen vaktmester ikke kan utføre på grunn av manglende kapasitet og/eller manglende kompetanse. I dag leier vi inn eksterne for å utføre diverse arbeid som vask av parkeringshuset, vask av søppelrom og avfallsbeholdere, klipping av hekker og beskjæring av trær, tømrerarbeid og elektrikerarbeid. Vi kjøper også inn tjenester vedr branntekniske vurderinger samt service på takvifter. Vi bestiller jord tilkjørt til sameiet. Og vi kjøper inn deler av vintervedlikeholdet i helger. Med bedre ledelse kan man kanskje få en mer effektiv drift som gjør at ansatte vaktmestre utfører mer av det som i dag settes bort. Men *noe* arbeid må settes bort uansett.

En kombinasjon av egne ansatte og innkjøp av tjenester er med andre ord ikke bare mulig, men til en viss grad vil det være nødvendig uansett driftsløsning fordi ingen vaktmesterfirmaer har spesialkompetanse på alt. Hovedpoenget ved en delt løsning vil være at man kjøper inn den kapasitet som egen vaktmester ikke klarer å fylle. Dette behovet vil kunne være ulikt fra år til år, og derfor ikke helt enkelt å forutse den økonomiske konsekvensen av.

Foreløpig konklusjon: En delt løsning er nødvendig. Man kan tenke seg å redusere til én ansatt vaktmester og sette bort resten. Men det gir mindre fleksibilitet, og vi er mer sårbare ved sykdom. Med tre ansatte, kan vi tåle korttidsfravær. Men med kun én ansatt vil vi måtte engasjere mer innleid støtte. Å ha én ansatt kan også være en utfordring vedrørende trivsel: De fleste vil ha medarbeidere rundt seg.

Alternativet med bare én ansatt *vaktmester* og resten innleid, anbefales ikke. Men man kan tenke seg at borettslaget kjøper inn de tradisjonelle vaktmestertjenester og beholder én *renholdsarbeider*. Borettslaget har uansett lokaler både for opphold og garderobe. Og vi har lagerkapasitet.

b. Inngå avtale med Hovseter vaktmestersentral om vaktmestertjenestene

Orebakken borettslag har opp gjennom historien hatt mange ulike driftsløsninger. Opprinnelig fantes det egne vaktmesterboliger, og borettslaget var tilsluttet Hovseter vaktmestersentral. Generalforsamlingsreferatene forteller at det på 1980-tallet var en del misnøye med samarbeidet med naboborettslagene, og i 1987 vedtok Orebakken å gå ut av Hovseter vaktmestersentral. Løsningen ble en egen vaktmester som bare hadde ansvar for Orebakken borettslag. Underveis har det også vært et samarbeid med Jarbakken borettslag, særlig i forbindelse med vakter i helger og ferier.

Mange av naboborettslagene våre var en gang del av Hovseter vaktmestersentral, men har i dag endt opp med ulike løsninger. Jarbakken har siden 2024 kjøpt vaktmestertjenester fra Bolig Assist AS, og en vaktmester er der fast én gang i uken.

Kollektivet leier vaktmestertjenester fra Vaktmester Andersen. Meklenborg har to egne vaktmestre.

Setra borettslag er fortsatt del av og nå største eier i Hovseter vaktmestersentral. De andre eierne i Hovseter vaktmestersentral er Rønningen, Åsly, Jerpeskogen, Grindbakken Terrasse, Svarttrostskogen og Grindbakken Panorama. Til sammen har disse sju borettslagene 883 andelseiere, og fordelingsnøkkelen er basert på antall leiligheter i hvert borettslag.

Hovseter vaktmestersentral disponerer arealer sentralt på Hovseter og vil ikke trenge egne lokaler i Orebakken. Med flere ansatte kan vaktmestersentralen ha høy kompetanse på flere områder, og vaktmestrene kan dekke opp for hverandre ved sykdom og annet fravær. Hvis Orebakken borettslag går inn som deleier i Hovseter vaktmestersentral, vil vi som deleier ikke måtte betale merverdiavgift for tjenestene, og det vil heller ikke være noen eier som skal høste overskudd hvert år og ta verdier ut av selskapet.

Hovseter vaktmestersentral har signalisert at Orebakken borettslag vil bli ønsket tilbake hvis det kommer en slik henvendelse. Rent formelt må alle borettslagene som inngår i vaktmestersentralen, godkjenne Orebakken som ny eier. Orebakken vil i så fall få den største eierandelen.

c. Erstatte dagens ansatte med innkjøp av tjenester fra kommersielle vaktmester- og rengjøringsfirmaer

Å kjøpe tjenester utenfra forutsetter at man engasjerer et seriøst vaktmesterfirma som har egne ansatte med ulike faglige kvalifikasjoner. Dermed kan man få de riktige personer til å utføre de ulike oppgaver fra samme firma. Realistisk sett er dette vanskelig, og ofte vil også et eksternt vaktmesterfirma måtte hyre inn spesialister på enkelte fag.

En fordel ved å sette ut driften er at borettslaget slipper arbeidsgiveransvaret. Man får mindre administrasjon og mindre risiko for sykdom. Det er vanskelig å foreta nyansettelser og finne riktig gode erstattere når noen slutter. Et vaktmesterfirma har gjerne satt inn større ressurser på å finne rette personer, og det er kanskje enklere å rekruttere til et vaktmesterfirma enn til et enkelt borettslag. Dersom vi blir misfornøyde med tjenesten, kan vi reklamere og be om at andre personer får ansvar for vårt borettslag. Eller vi kan bytte vaktmesterfirma. Eventuelle personalproblemer blir leverandørens ansvar, ikke borettslagets.

Et eksternt firma vil selv holde utstyr, og borettslaget slipper derfor å holde og komplettere kostbart utstyr. Man slipper å tenke på kostnadene ved vedlikehold av utstyr, og man kan slippe å måtte holde lager for driftsutstyr og drivstoff.

Dersom vi setter ut arbeidet, må vi skreddersy en kontrakt som omfatter alt vi mener at er nødvendig. Vi vil aldri kunne oppnå at alt dekkes av vaktmesterfirmaet. Det som ikke er avtalt, kommer i tillegg og med en tilleggsregning. Det kan derfor kanskje også bli mindre forutsigbart hva et eksternt firma kan komme til å koste.

Ved innleie fra eksternt firma som løser alle oppgaver, unngår borettslaget å måtte tilrettelegge for nye oppholdsrom og garderober for ansatte vaktmestre. Men vi kan likevel tilby oppholdsrom/pauserom med garderobe og WC: Se nærmere nedenfor om lokaliteter.

Leverandøren tar alt ansvar for ansatte, men også for maskiner og verktøy. Vi slipper å budsjettere med usikre kostnader for reparasjoner og vedlikehold, samt nyinnkjøp av utstyr. Ved en eventuell overgang til eksternt firma har vi hatt tilbud om å overta leasingen av våre maskiner. Kostnader kan dermed spares.

Sykdom og ferier blir ingen utfordring. Et vaktmesterfirma må organisere seg slik at de dekker opp for service også under sykdom og i ferietider. Oppgavene til forretningsfører med lønnskjøring, sykemeldinger, innberetninger av lønn og skatt etc. faller bort. Det gir også en viss besparelse for borettslaget.

5. DAGLIG LEDER

Ved den ordinære generalforsamlingen i 2007 ble styret gitt fullmakt til å ansette en daglig leder i halv stilling. Ved den ordinære generalforsamlingen fikk styret en utvidet fullmakt til å beslutte ansettelser, titler og stillingsprosenter i borettslaget. Den foreløpig siste daglige lederen i borettslaget var tilsatt i full stilling fram til 2023. Forholdet surnet og endte med en tvist hvoretter partene ble enige om at daglig leder fratrådte stillingen.

Det er ikke tvil om at et så stort borettslag som Orebakken har behov for administrasjon og daglig ledelse. Spørsmålet er hvordan dette skal organiseres. Den første arbeidsgruppen som vurderte fremtidig driftsmodell, mente at spørsmålet om daglig leder burde vurderes av det nye styret, basert på dets erfaring. I dag kan vi oppsummere at administrasjonsjobben delvis utføres av styret og delvis av en av vaktmestrene.

For styrets del kan situasjonen oppsummeres slik: Selv om styret er svært aktivt og engasjert, er det grenser for hvor mye tid styrets medlemmer har til rådighet. Alle styremedlemmer er i full jobb, og det er selvsagt begrenset hvorvidt styremedlemmer kan og vil bruke av ordinær arbeidstid for borettslaget. Med tanke på å rekruttere og beholde styremedlemmer bør styrets arbeidsoppgaver reduseres, slik at styrevervet i større grad blir overkommelig.

Styreleder er i dag ekstern og kan bruke av *sin arbeidstid* til styrearbeid. Men en bør ha i tankene at borettslaget kan ønske å velge en styreleder som også bor i borettslaget og som er i fullt arbeid. En daglig leder vil kunne avlaste styreleder og håndtere administrasjon av avtaler, befaringer og de aller fleste driftsspørsmål.

Dersom borettslaget beholder dagens ansatte:

I dag har borettslaget tre ansatte. På grunn av språk- og kulturutfordringer er det bare én av disse som kan administrere, og mye av hans tid i dag går med til dette. Han er også i en redusert stilling (80%) og er 68 år. Det betyr en utskiftning om ikke lang tid, og det kan bety at man må ansette en ny vaktmester snart for å sikre overlapping. Vi mener at borettslaget bør ansette en daglig leder. Det kan hende at man er heldig og finner en ny person som både kan være daglig leder og utføre noe vaktmesterarbeid. Vi anbefaler at Generalforsamlingen gir styret en fornyet fullmakt til å ansette en daglig leder
.

Dersom borettslaget velger å sette ut vaktmesterarbeidet:

Selv om vaktmestertjenesten i seg selv settes ut, mener vi at borettslaget vil ha behov for en daglig leder. Kanskje er det nok med en leder på halv tid, om mulig. Vi mener at en

daglig leder vil avlaste styret veldig og gjøre styrevervet mye mer attraktivt fordi det ikke vil kreve så mye arbeid. Det er viktig at terskelen for å få inn nye styremedlemmer ikke er for høy. Vi trenger dyktige styremedlemmer, men vi kan ikke forvente at dyktige folk skal bruke uforholdsmessig mye av sin fritid til å sitte i mange og lange styremøter eller bruke mye av sin arbeidsdag til styrearbeid for borettslaget.

Styrets ansvar:
Selv om man engasjerer en daglig leder, vil det være styret som har det overordnede ansvar for sameiets eiendom, herunder daglig drift, vedlikehold og økonomi. Med en daglig leder kan styret konsentrere seg om de prinsipielle spørsmål samt ta stilling til driftsspørsmål etter fremlegg fra daglig leder.

Lønnsnivå for en daglig leder i full stilling vil sannsynligvis variere fra ca. kr 700 000 – 900 000. I tillegg kommer pensjonskostnader og andre ansattekostnader. I budsjettet for 2026 er det riktig nok lagt inn en stilling som daglig leder, basert på årslønn på kr 650 000 og ansatt fra 1. august 2026.

6. ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Se oversikt over kostnader årlig fra 2022-2025 knyttet til driften av fellestjenester i borettslaget.

Kostnadsillustrasjon	2022	2023	2024	2025	2026 Budsjett	2027 Budsjett
Lønn +andre personalkostnader	2 505 328	2 352 025	2 077 033	2 023 958	2 377 884	2 838 153
Maskiner Driftsmateriell	65 108	49 122	130 000	160 000	50 000	50 000
Leasing Hjullaster mm	275 326	267 223	223 515	296 887	296 887	296 887
Leie av brakker Ramirent, m tilhørende utlegg/kostnader	550 000	320 000	359 928	359 465	150 000	-
Tap pga Kjøp/salg av lagringshall OBWiik	-	347 000	-	-	-	-
Innleid for snørydding	293 750	402 738	117 000	-	-	-
Materiell renhold			45 000	40 000	40 000	40 000
Andre driftskostnader			42 000	101 000	75 000	75 000
Innleid gartnerarbeid-hekklipping	25 000	45 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Innleid renhold				148 000	-	-
Sum	1 209 184	1 431 083	967 443	1 155 352	661 887	511 887
Sum personalutgifter og drift	3 714 512	3 783 108	3 044 476	3 179 310	3 039 771	3 350 040

Tallene for lønn og kostnader for 2027 er mest relevante for å sammenligne med hva det ventelig vil koste å engasjere ekstern vaktmester. Men dersom man engasjerer en ekstern leverandør, vil alle kostnader knyttet til å leie inn maskiner bli borte fordi leverandøren vil ha sitt eget utstyr. Og brakkene går uansett ut i mai 2026.

Dersom borettslaget *fortsetter med egen drift*, må vi anskaffe ny traktor/hjullaster fra april 2028. Da går dagens leieavtale ut. Man kan kjøpe ut den maskinen man har leid, eller man kan kjøpe ny eller leie en ny.

Ved å engasjere eksterne, sparer borettslaget kostnader som lønn, feriepenger, pensjon, arbeidsgiveravgift, forsikring og andre personalkostnader. Og borettslaget sparer alle kostnader vedrørende kjøp og vedlikehold av maskiner samt øvrige driftskostnader. På den annen side blir disse kostnadene regnet inn i prisen for innleide tjenester. Det praktiske arbeidet blir beregnet i antall timer og betyr en langt lavere tilstedeværelse i borettslaget enn om vi har egne ansatte. Men hvis effektiviteten blir bedre, vil borettslaget samlet sett *teoretisk* kunne komme ut med lavere kostnader. I tillegg kommer verdien som ligger i at man unngår det samlede arbeidsgiveransvaret, som også betyr at man unngår å måtte leie inn folk ved sykefravær. Og man unngår å måtte betale lønn i sykeperioder opp til 16 dager, slik man må i dag.

Selv om vi ved ansatt vaktmesters sykdom får refusjon fra NAV (for fravær *over* 16 dager), må borettslaget kjøpe inn tjenester fra andre for å dekke bortfall. Den tjenesten er dyrere enn lønn til egen ansatt. Hvis man skal ha en egen daglig leder til tross for at man setter ut vaktmestertjenesten, blir regnstykket annerledes (dårligere for borettslaget).

Alt vintervedlikeholdet, også i helger/høytider, dekkes av en vaktmesteravtale og vi kan få eksternt vaktmesterfirma til å overta leasing av hjullaster med utstyr, som nå koster borettslaget cirka 300.000 kroner per år. Vi sparer også vedlikeholdskostnader og annet utstyr som kan koste cirka 300.000–400.000 per år.

Dersom borettslaget velger å fortsette med egne vaktmestre, må vi legge en del penger i å oppruste tilgjengelig lokaler, kostnader som fort kan beløpe seg til mer enn én million. Men det vil være kostnader som skal dekke behovet i lang tid fremover.

Hva koster det å kjøpe vaktmestertjenestene utenfra?

Vi innhentet i 2023 priser fra fem ulike vaktmesterfirmaer. De tilbudte prisene varierte fra 2,4 til 3,4 millioner kroner. Tilbudet fra Hovseter Vaktmestersentral (HV) er i 2026 redusert til 2,1 millioner kroner. Alle priser er inklusive merverdiavgift bortsett fra tilbud fra Hovseter vaktmestersentral. Her må borettslaget imidlertid gå inn som deleier, dog uten innskudd. Men det er verdt å merke seg at kostnadene dermed blir 25 % lavere fordi Hovseter vaktmestersentral er eid av brukerne og derfor ikke betaler mva.

For de tilbud vi mottok i 2023, må vi nok øke prisen med minst 15 % slik at prisene i dag ville lagt på mellom 2,6 og 3,6 millioner per år. Det beste sammenligningsgrunnlaget vil være oversikten over borettslagets driftskostnader for 2027, som vil ligge på cirka 3 millioner kroner, inklusive renholder og en daglig leder. Sistnevnte vil koste minimum 750.000 kroner alle kostnader inkludert.

Konklusjon: Når vi vet at vaktmesterfirmaenes tilbud ikke omfatter renhold, vil borettslaget økonomisk sett være tjent med å ha egne ansatte. Det er vanskelig å beregne presist hva borettslaget trenger av «innleide timer». Det er derfor usikkerheter knyttet til hvor mye arbeid borettslaget eventuelt vil måtte bestille ut over avtalt minstetid. Behov kan endre seg. Og generelt kan en regne med et påslag for ekstra arbeid på 10 % for å ha en sikkerhet.

7. LOKALITETER

Den største og tydeligste økonomiske *ulempen* ved å beholde egne vaktmestre er behovet for å legge til rette for lokaler som tilfredsstiller kravene til et godt arbeidsmiljø. Også ved

kjøp av vaktmestertjenester vil det være aktuelt å ha en form for vaktmesterlokale i borettslaget.

Landingsveien 82 (LV82)

LV82 er egnet som base for vaktmestrene og daglig leder, om den stillingen besettes. Lokalet ligger sentralt i borettslaget med kort vei for å kunne utføre oppdrag i hele borettslaget. Rent fysisk egner lokalet seg også fordi det har tilstrekkelig med areal og gode lysforhold. Det må riktignok påkostes etter mange års slitasje og manglende vedlikehold. Gulvet er foret opp. Det bør åpnes, og man kan både etablere gulv med varme og få en høyere takhøyde. Arealdisponeringen og innredning må endres.
Etter vår oppfatning er borettslaget bedre tjent med å bruke LV82 som base for vaktmestrene enn å selge lokalene til bruk som bolig. Vaktmesterne har også uttalt at de finner LV82 best egnet. Investeringen er med andre ord en langsiktig investering til gunst for borettslaget og vil gi lokaler som også gjør det lettere å rekruttere nye vaktmestre. Generalforsamlingen ga ved den andre ekstraordinære generalforsamlingen i 2021 styret fullmakt til å selge vaktmesterlokalet i LV82. Forslaget om salg var begrunnet med behovet for å finansiere et nytt driftsbygg.

Orebakken borettslaget er heldig stilt som har flere rom til felles benyttelse, og LV82 kan egne seg til slik bruk. For et borettslag er fellesarealer veldig positivt for trivselen, og tilgangen til fellesarealer er et salgsargument mot markedet for de som skal selge egen bolig.

Landingsveien 56 (LV56)
LV56 var i mange år klubblokalet til Vestre Aker Skiklubb. Etter at denne klubben fikk sitt eget klubbhus ved kunstgressbanen, har lokalet fungert som et lager, delvis også som et pauserom og garderobe for besøkende håndverkere. Ved den ordinære generalforsamlingen i 2016 ble lokalet vedtatt omgjort til et fellesrom, og det kom forslag både om verksted, systue, smørerom og spillrom. De innkomne forslagene ble ikke tatt til følge.

LV56 kan egne seg ypperlig som lager for alle våre redskaper og «innemaskiner», for alt som trengs til dugnader og som lagringsplass for mindre maskiner og utstyr. Det er lett å komme til med bil, og lokalet kan også romme et pauserom for midlertid opphold. Særlig i perioder med større vedlikeholdsprosjekter i borettslaget kan det være hensiktsmessig å kunne tilby lokaler for arbeidere. Dersom vaktmestertjenesten settes ut, vil vi uansett kunne trenge en base for renholderen og en lagringsplass for det utstyret renholderen trenger.

LV56 kan også gjøres om til et vaktmesterlokale istedenfor å bruke LV82 til et slikt formål. Det skal være mulig å etablere både en garderobe og en nødutgang i lokalet, og det forfalne kjøkkenet kan byttes til noe mer moderne. Uansett bør det settes av midler til å oppgradere LV 56 på grunn av forfall over mange år.

Arbeidsmiljø

I forkant av at et tidligere styre bestilte brakkeriggen, ble det argumentert med at eksisterende arbeidsforhold ikke tilfredsstilte Arbeidstilsynets krav. Det ble dog ikke fremlagt noen betenkninger fra Arbeidstilsynet som forbød sameiet å legge til rette for

fortsatt vaktmestervirksomhet i egne lokaler. Arkitekten som styret har konsultert, bekrefter at vi kan skaffe at godkjent arbeidsmiljø ved å bygge om LV82 til base for vaktmestrene. Der kan det både etableres dusj, garderobe, wc, kjøkken, hvilerom og kontorarbeidsplass samt lager og verkstedplass – og tilstrekkelig ventilasjon. Det må legges ned en betydelig sum for å få dette lokalet i god stand da det ikke har vært vedlikeholdt på svært lang tid. Alternativt kan man tenke seg at styrerommet kan benyttes som kombinert vaktmester- og styrerom. Det finner vi likevel lite gunstig som en varig løsning.

Lager for drivstoff

Dersom borettslaget skal fortsette med drift for egne ansatte, må vi ha et lager for en mindre mengde drivstoff/diesel og andre væsker som må oppbevares brannsikkert og frostfritt. Vi tenker i første rekke at det kan gjøres ved å fortsette leien av den minste containeren på 2,5 x 3 m og plassere denne ved siden av inngangen til LV56, ved kortveggen. Det er naturlig å vurdere å etablere et varig lager for dette formålet i nærheten av parkeringshuset.

Garasje

I dag har man plass for hjullasteren i parkeringshuset fordi maskinen er spesielt lav**.** Det er ikke plass til alt av tilleggsutstyr inne i parkeringshuset, men det kan være mulig å få plass til noe mer av utstyret. Hvis borettslaget beholder egen vaktmester, bør derfor borettslaget på sikt vurdere å sette opp en egen garasje for traktor og med lagringsplass for dens utstyr. Man bør samtidig vurdere å etablere et varig brannsikkert og luftet lagerrom for diesel. Borettslaget har nok plass til formålet, for eksempel i området der brakkene står i dag.

8. VURDERING OG KONKLUSJON

Arbeidsgruppen mener at alle de momenter vi har redegjort for, må vurderes samlet. Vi legger stor vekt på at vi skal sikre et servicenivå som er i pakt med andelseiernes forventninger. Det ser ikke ut til å bli noen økonomisk fordel å engasjere et eksternt vaktmesterfirma. Belastningen ved å ha et arbeidsgiveransvar må veies opp mot fordelene ved å sette ut alt arbeidet. Vi mener at arbeidet og kostnadene ved å ha egne ansatte, også hva gjelder administrasjon, er ikke er så stor at det i seg selv gjør det til en fordel å sette ut driften. Faktisk er lønnskostnadene betydelig lavere enn ved utsettelse av tjenestene, og vi har flere timer med vaktmesters tilstedeværelse ved å ha egne ansatte.

Vi har kommet til at kvaliteten på egne ansattes arbeid neppe er dårligere enn eksterne vaktmesterfirmaer. Vi vektlegger tryggheten i å ha egne ansatte som kjenner borettslaget og våre behov. Vi er et stort borettslag, og det er fortsatt vanlig at de store borettslag har egne ansatte. Det gir også styret i borettslaget den største fleksibilitet til å styre arbeidet. Andelseierne synes tilfreds med dagens ordning, og de ansatte trives her.

Dersom GF velger å sette ut vaktmestertjenesten, anbefaler arbeidsgruppen at man slutter seg til Hovseter Vaktmestersentral (HV). De har kontor ved Rema ved Hovseter skole, altså i nærmiljøet. HV vil kunne overta leieavtalen for vår hjullaster, og overtakelse av en av de ansatte kan diskuteres. Vi betaler eventuelt ikke merverdiavgift til HV. Vi har mottatt et nytt tilbud i år med kr 2 100 000 som inkluderer både ansatte og driften. men HV tilbyr ikke egne renholdsarbeidere.

Når det gjelder borettslagets lokaler, er det viktig å tenke både kortsiktig og langsiktig. Både trimrommet og selskapslokalet er svært populære tilbud. Vi kjenner dagens behov godt, men ikke fremtidens behov. Befolkningsprognosene tilsier at gjennomsnittsalderen i borettslaget vil stige, og at vi vil bli flere gamle og flere veldig gamle. Da vil også behovet for sosiale møteplasser i nærområdet stige. Ved å beholde fellesarealer i borettslagets eie står vi friere om ti, tretti og femti år.

Renholdstjenesten
De færreste vaktmesterfirmaer har egne renholdere. Det betyr at vi må kjøpe inn renholdstjenesten i tillegg til en avtale om vaktmestre. Vi har i dag en velfungerende renholdstjeneste som betjener alle 13 blokkene, alle 39 oppgangene og alle fellesrommene. Tidligere tiders erfaring med innkjøpt renhold var ikke like positiv.

Hvis den som har renhold som hovedansvar, skulle bli syk eller ha ferie, vil en av de øvrig ansatte, slik avtaleforholdet er i dag, utføre tjenesten. Det vil koste mer å engasjere eksternt firma til å stå for samme renhold som i dag og med samme frekvens, inklusive renhold av fellesarealer som styrerom, utleieboliger trimrom og storstua. Det er en fordel å ha egen ansatt i denne stillingen også fordi renholderen på kort varsel kan benyttes til andre formål i borettslaget.
Innstilling: Vi beholder dagens løsning med en ansatt som står for renholdet.

Konklusjon:
Orebakken består av 430 andelsboliger med om lag tusen beboere i alle aldre. Det er et helt lite lokalsamfunn, og det er naturlig at dette miljøet har en servicestab tilgjengelig og med en robusthet som gjør at vaktmester kan rykke ut på kort varsel. Om vinteren er vi ikke avhengig av å vente på tur for å få brøyteservice dersom vi har egne ansatte. Vi har en bedre beredskap med egne ansatte enn ved utsettelse av tjenesten.

Vi er på denne bakgrunn, etter en helhetsvurdering, kommet til at borettslaget er best tjent med å ha egne ansatte vaktmestre og renholdsbetjent. Vi anbefaler derfor å beholde dagens vaktmesterordning med ansatt personell. Vi ser ikke at det er en fordel å dele opp ved å redusere til én ansatt og leie inn andre for å dekke restbehovet. Vi anbefaler at generalforsamlingen vedtar å opprettholde dagens driftsordning for service til eierne. Vi anbefaler også at generalforsamlingen gir styret en åpen fullmakt til å forestå ansettelse av en daglig leder på heltid eller deltid.

Oslo, 8. mai 2026

Øystein Jetne og Alf-Erik Vollen

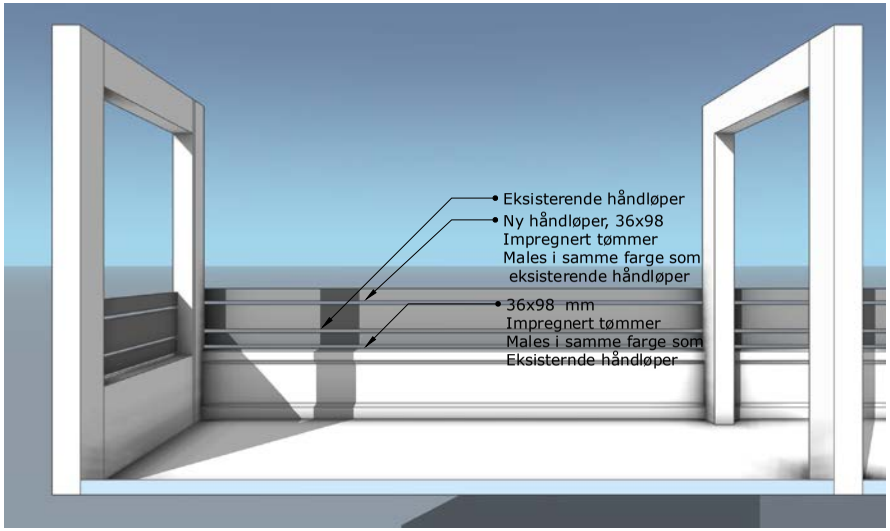
Vedlegg 3: Tegning av balkongrekkverk

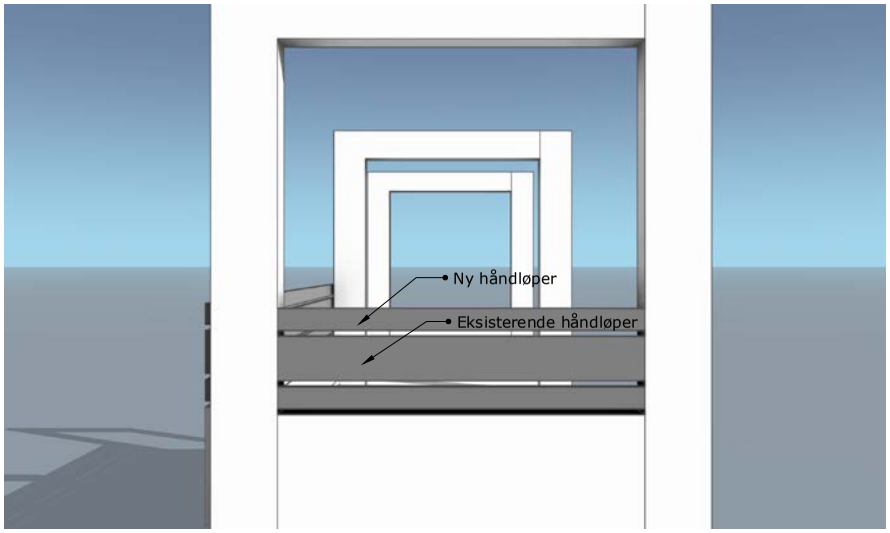
65

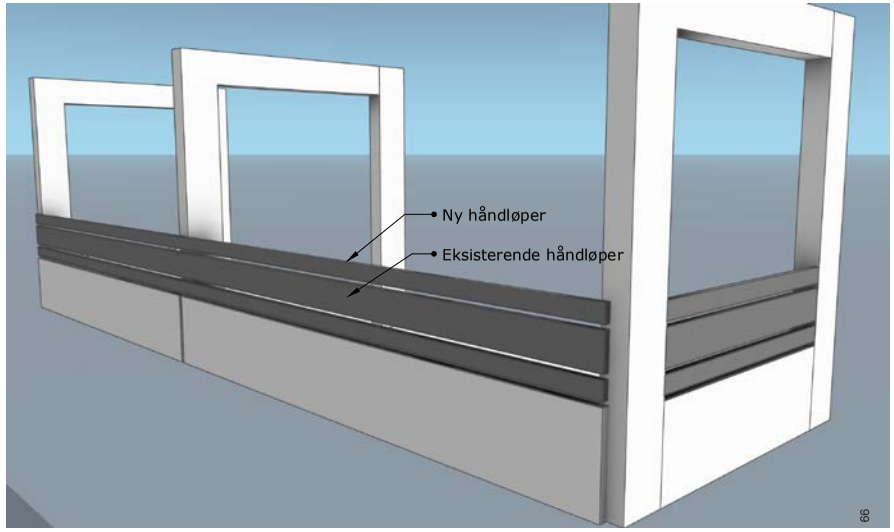
Standardisering av midlertidig rekkverksløsning for Orebakken Borettslag

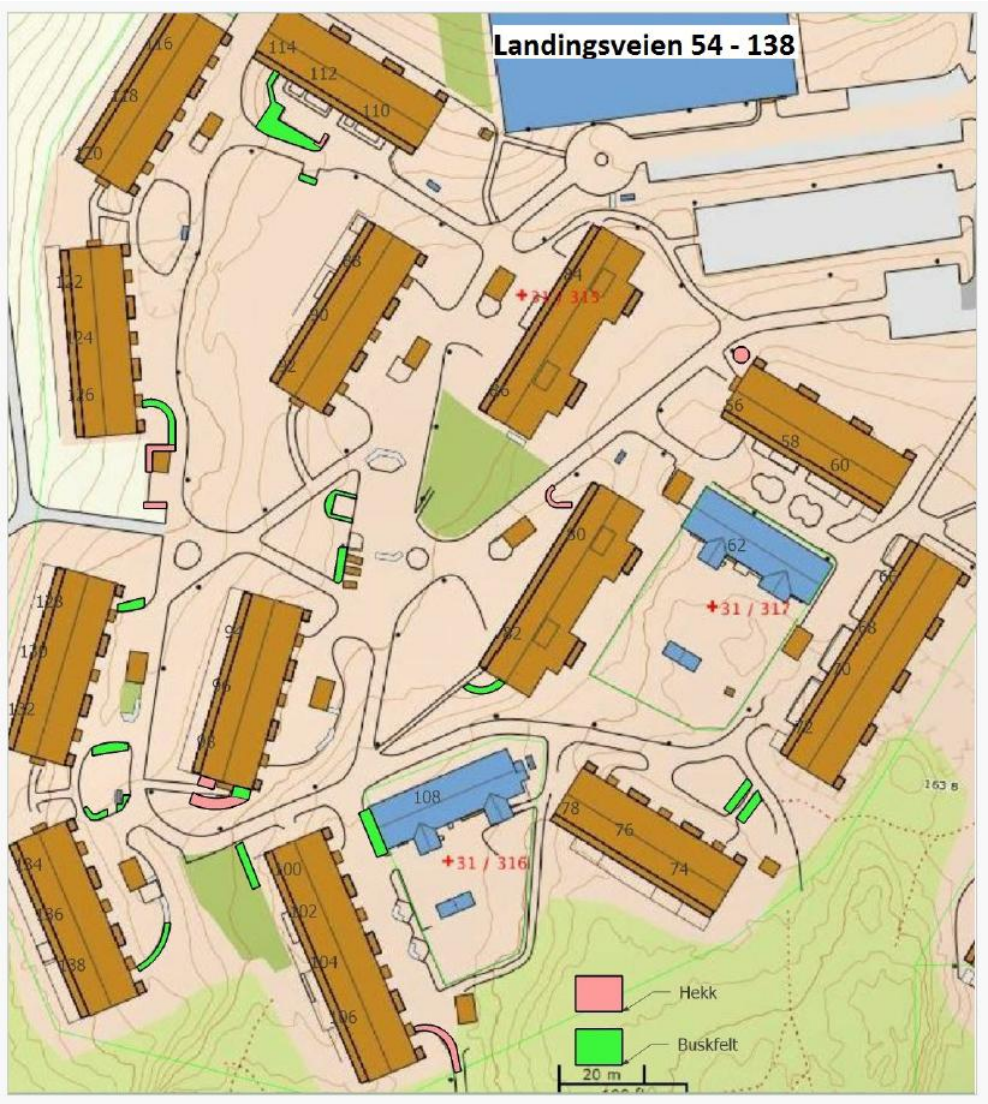
Skissen viser prinsippet for hvordan det midlertidige rekkverket skal monteres. Styret har innhentet tilbud fra leverandør som kan stå for monteringen.

Andelseiere som har behov for løsningen, må søke styret om tiltaket. Velger du å montere rekkverket selv, får du utlevert arbeidstegning.









67

REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Orebakken borettslag, 19. mai 2026:

Eierens underskrift og dato:

…… ……..
(Eierens underskrift) **(Dato)**

69

VEDTAKSPROTOKOLL

Ordinær generalforsamling 2026 – Orebakken borettslag

Tid: 19. mai 2026 kl. 18:00

Sted: Persbråten videregående skole

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Styrets leder ble valgt som møteleder.

Vedtak: Valgt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

1.2 Registrering av fremmøtte
Totalt stemmeberettigede: 131

1.3 Valg av referent
Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning, Delyn Edwards, ble valgt som referent.

Vedtak: Valgt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

1.4 Valg av protokollunderskriver
Anna Alm velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Valgt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025–2026

Årsberetningen tas til orientering.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. REGNSKAP FOR 2025

Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2025.
Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1 Styrehonorar

Styrehonoraret settes til kr 1 210 000.

Vedtak: Vedtatt mot 2 stemmer

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5.2 Valgkomité

Godtgjørelse kr 15 000.

Benkeforslag, 10 000,- kroner per person.

Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt med overveldende flertall

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5.3 Aktivitetskomité

Godtgjørelse kr 10 000 per medlem.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Oppsigelse av factoringavtale

Forslag: Factoringsavtale med OBOS Factoring sies opp med snarest mulig virkning. Avtalen avlyses fra grunnboken.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.2 Vaktmestertjenesten

a. Dagens ordning vedrørende vaktmestertjenester videreføres.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

b. Styret har fullmakt til å bestemme den nærmeste lokalisering av vaktmesternes kontor

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

c. Styret har fullmakt til å ansette administrativ ressurs på hel- eller deltid

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

d. Selv om det skulle vedtas at vaktmesterne skal benytte styrerommet som arbeidsrom, etter ombygging, skal LV nr. 82 beholdes som fellesareal i borettslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.3 Reversere eller utsette salg av fellesareal i LV 82

Forslag: Tidligere vedtak i generalforsamling om å gi styret fullmakt til å selge borettslagets kontorarealer i LV 82 trekkes tilbake. Saken tas opp til ny vurdering dersom borettslaget vedtar å sette bort vaktmester og renholdservicen som i dag utføres av ansatte. Det gjøres nødvendige ombygging av fellesarealene i LV nr 82 til bruk som vaktmeterlokaler. Det arbeides med å tilrettelegge for sikker oppbevaring av drivstoff og andre farlige kjemikalier

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.4 Forslag om endring av vedtekter for gjesteparkeringen

Forslag:

1. Registrering av gjesteparkering skal gjøres av den enkelte beboer via app levert av Aker P-drift.

2. Gjesteparkering er ikke avgiftsbelagt.

3. Adgangen for beboere til å parkere på gjesteparkeringsplasser på dagtid frem til kl. 18:00 opphører.

Styret trakk punkt 1 og 2, kun stemt over punk 3.

Vedtak: 71 for, 48 mot. Forslaget ikke vedtatt.

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.5 Forslag til endring av vedtektene – salg av forganger

Forslag: Forslag til endring av vedtektene – salg av forganger

Ny tekst: Andelseier 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 100 000. Prisen kan av styret justeres opp i henhold til endring av konsumprisindeksen med basis i index pr 1. mai 2026. Andelseier dekker selv alle kostnader knyttet til å gå arealet innlemmet i egen andelsbolig. Kjøp av forgangen får ikke betydning for fordelingsbrøken over fellesutgifter.

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.6 Forslag om utredning av parkeringshus

Forslag: Borettslaget har i dag 430 andeler og 412 garasjeplasser. Generalforsamlingen ber styret utrede en langsiktig løsning for parkeringsdekning i borettslaget, med mål om at alle andeler skal kunne tilbys garasjeplass.

Utredningen skal som minimum redegjøre for:

1. Bakgrunnen for at 18 andeler i dag ikke har garasjeplass
2. Om garasjeplassene til de øvrige 412 andelene var priset inn i andelsverdi, innskudd 3. eller på annen måte ved stiftelsen av borettslaget
Om andeler uten garasjeplass eventuelt har betalt lavere innskudd eller fått annen økonomisk kompensasjon
4. Tekniske og reguleringsmessige muligheter for utvidelse av eksisterende garasjeanlegg eller etablering av nye garasjeplasser, med særlig sikte på å dekke behovet for de 18 andelene uten plass
5. Overordnede kostnadsanslag og mulige finansieringsmodeller

Utredningen skal munne ut i en konkret vurdering av realiserbarhet, samt styrets anbefaling til videre behandling og eventuell gjennomføring.

Inntil en varig løsning foreligger, vedtar generalforsamlingen at andeler uten garasjeplass skal ha permanent, vederlagsfri og fast parkeringsplass på borettslagets uteparkering, som ikke kan leies ut videre og som gjelder frem til eventuell garasjeplass er etablert.

Styret bes legge frem utredningen for behandling senest på neste ordinære generalforsamling, eventuelt tidligere dersom utredningen ferdigstilles før dette.

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.7 Forslag om fakturering av fiber

Alle arbeidstagere som har telefon og bredbånd dekket av arbeidsgiver betaler skatt på dette. Mange, som i mitt tilfelle får utgiftene til bredbånd i hjemmet refundert fra arbeidsgiver. Det har fungert fint mens vi ble fakturert fra Telenor for ekstra båndbredde. Men nå når hele kostnaden nå går inn i felleskostnadene bortfaller muligheten for ordne dette selv.

Kan det synliggjøres hvor stor andel av "husleia" som går til fiber/bredbånd? Et dokument (proforma faktura eller annen signert bekreftelse) på årlig kostnad vil være tilstrekkelig.

Vedtak:

FORSLAGSTILLER TRAKK FORSLAGET

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.8 Forslag om at bredbånd skal betales likt av alle andelseierne – vedtektsendring

Vedtektenes pkt 6-1 om Fellesutgifter avsnitt (2) får en ny setning etter første punktum slik: «Betaling av kollektiv ordning for fibernett skjer med et likt beløp fra hver andelseier og med virkning fra 1. august 2026.»

Avsnitt (2) lyder etter dette:

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Betaling av kollektiv ordning for fibernett skjer med et likt beløp fra hver andelseier og med virkning fra 1. august 2026

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.9 Ringeklokkesystem med knapper

Vi er et borettslag med en sjeldent rik blanding av beboere, både aldersmessig og funksjonsmessig. Det er mange barn og mange eldre, det er blinde, døve, folk som er lite digitale og folk på vei til å bli «surrete.» Inkluderende felleskap snakkes det mye om, og dette borettslaget har virkelig gjort mye for det med lekeplasser, arrangementer og nå grupper både for små, bokelskende og eldre. Jeg synes det er et fantastisk sted å bo, men det nye ringeklokkesystemet har vært belastende for mange, også meg.

Beredskapsmessige er det også klokt å ikke ha systemer som kun er avhengige av nettilgang. Det gjelder også mht folks personlige helsetilstand, enten kronisk eller akutt og

folk som ikke klarer å følge med på batteriet på mobilen ol. Små barn som ikke kan lese, klarer ikke å ringe på verken hjemme hos dem selv eller til venner. Blinde kan bli vant til hvilken knapp de skal trykke på, men ikke scrolle på touch screen, for ikke digitale er det å måtte håndtere oppdateringer mm for å ha en ringeklokke som fungerer, er også en belastning jeg synes de skal få slippe.

Etter å ha hatt dette systemet i en del år nå, synes mange og jeg at ulempene er for store og det skaper utrygghet for både små, gamle og syke. Jeg har skjønt at det er stor forskjell på oppgangene mht funksjonsstabilitet,og at det skyldes hjelpemiddel utstyr. For oss i 104, med både gode naboer som er døve og blinde, så er det naturligvis en del utstyr de trenger. Selv har jeg de siste årene bare måttet be folk ringe meg på mobilen og gå ned for å åpne personlig. En sjelden gang ringer det på mobilen fra «dørklokken», men jeg kan ikke åpne og må gå ned uansett.

Jeg håper man kan tenke at å bruke knapper som før faktisk er mulig, og ikke alt må være digitalt og nytt. Vi ser i verden nå at samfunn blir lammet av blokkering av nettilgangen, og vi trenger vel heller ikke av den grunn å gjøre oss så sårbare.

Forslag fra styret:

Generalforsamlingen gir styret fullnakt til å si opp Touchcom og til å skifte ut dagens lås-og callinganlegg med et mer fremtidsrettet anlegg som er mer robust og driftssikkert.

Subsidiært forslag fra styret:

Andelseierne avgjør ved stemmegivning om sameiet skal fortsette med Touchcom.

Vedtak: Forslag fra styret vedtatt mot 7 stemmer.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.10 Sykkelboder

1. Utrede behovet for oppgradering av sykkelparkeringen i borettslaget

2.Kartlegge behovet for parkering av lastesykler og cargosykler blant beboerne

3. Innhente tilbud på løsninger som gir bedre tyverisikring og fleksibel bruk

4. Legge frem en kostnadsoversikt og forslag til løsning for beboerne

5. Eventuelt gjennomføre tiltak innenfor en økonomisk ramme fastsatt av styret eller senere vedtak

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.11 Forslag om at ladebokser følger andelsboligen

Ladebokser i P-huset er faste installasjoner og skal følge andelsboligen ved salg. Det gis ingen refusjon ved flytting ettersom ladeboksen skal anses å tilhøre den andelsboligen som har bekostet boksen. Om man flytter internt i borettslaget skal også boksene følge boligene.

Denne bestemmelsen legges inn som nytt punkt «4-5 Ladebokser» under kapitlet om «Borett» i vedtektene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.12 Barnesikring av balkongrekkverk

1. Borettslaget skal ha en felles, midlertidig standard for økt sikring av balkongrekkverk.
2. Styret har fullmakt til å:
   - Bestemme én konkret løsning som felles standard
   - pålegge fjerning eller tilpasning av eksisterende tiltak som bryter med vedtatte regler eller vesentlig endrer fasaden
3. All barnesikring er søknadspliktig, skal utføres uten skade på konstruksjonen og bekostes av den enkelte andelseier

Regelen legges inn i vedtektene som nytt pkt «5-1 (8)» under kapitlet om Vedlikehold

Vedtak: Vedtatt mot 2 stemmer

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.13 Forslag til endring av husordensregler

a. Bruk av balkong/forhage

Busker og hekker skal plantes minst 1 meter fra bygningskroppen/betongflater, og trær kan ikke plantes nærmere enn 3 meter fra fasade. Klatreplanter som fester seg til fasade er ikke tillatt. Hekker og annen beplantning skal klippes i flukt med gjerdet.

Det er ikke tillatt med gasspeis/ovn med åpen flamme på balkonger.

Husordensreglene § 3 om bruk av balkong/forhage vil etter dette lyde: § 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.

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. Det skal klippes i flukt med gjerdet.

Busker og hekker skal plantes minst 1 meter fra bygningskroppen/betongflater, og trær kan ikke plantes nærmere enn 3 meter fra fasade. Klatreplanter som fester seg til fasade er ikke tillatt.

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, varmepumper, etc. i forhager og på balkonger.

Det er ikke tillatt med gasspeis/ovn med åpen flamme 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).

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.13 Forslag til endring av husordensregler

b. Elsparkesykler

§ 6 om kjøring og parkering, vil etter dette lyde:

§ 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 og telefonnummer på andelseier samt hvorfor kjøretøyet står inne på boområdet. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy og sykler full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart. Parkering og kjøring med utleide elsparkesykler er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Vedtak: 54 for, 52 imot. Forslaget er vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.13 Forslag til endring av husordensregler

c. Parkeringshuset

§ 7 Parkeringshuset, vil etter dette lyde:

§7 Parkeringshuset Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk **og montere stativ for oppheng av takboks i taket i tilknytning til egen parkeringsplass** 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.

Det er ikke tillatt for beboere å inngå avtale om fast bytte av plass for kjøretøy internt i parkeringshuset.

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.13 Forslag til endring av husordensregler

d. Gjesteparkering

§ 6 Kjøring og parkering, lyder etter dette:

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.

«Gjesteparkeringen er underlagt kontroll og alle gjester skal registreres inn i gjeldene app/løsning til det selskapet borettslaget har avtale med og kjøretøy ilegges kontrollavgift ved manglende registrering eller andre brudd på parkeringsregler.

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

_____

7. VALG

Styreleder:
Alf-Erik Vollen (På valg, 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Styremedlemmer:
Thilde Berger (på valg, 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Elisabeth Gran (på valg, 2 år)

Benkeforslag: Øystein Jetne for 2 år

Vedtak: Øystein Jetne valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Varamedlemmer:
Eirik Erstad (på valg, 2 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Varvara Iashchenko (på valg, 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Aktivitetsutvalg

Varvara Iashchenko (Velges for 1 år)

Marianne Enstrøm (Velges for 1 år)

Øystein Jetne (Velges for 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Valgkomite

Jens Fredrik Skogstrøm (Velges for 1 år)

Svein Erling Aarseth (Velges for 1 år)

Fredrik Haug Pedersen (Velges for 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Representanter til OBOS generalforsamling

Delegat Trine Ertzeid

Varadelegat Elisabeth Gran

Benkeforslag: Øystein Jetne

Vedtak: Trine Ertzeid og Øystein Jetne ble valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møtet ble hevet kl.: 21:08

_____

Møteleder, Alf-Erik Vollen

_____

Protokollfører, Delyn Edwards

_____

Protokollvitne, Anna Alm

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 415
OREBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OREBAKKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
15. juni 2026 kl. 18:00, Perbråthen videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Rehabiliteringsprosjektet
Styret er nå kommet til et viktig punkt i arbeidet med fremtidig vedlikehold og utvikling av borettslaget. Vi skal fatte beslutninger om omfanget av nødvendige tiltak, og inviterer derfor til ekstraordinær generalforsamling.

Styret oppfordrer alle andelseiere til å sette seg grundig inn i denne innkallingen og tilhørende vedlegg. Vi oppfordrer også til å møte opp og delta aktivt.

Dette er en viktig anledning til å påvirke beslutninger som vil ha stor betydning for:

- kvaliteten på borettslaget
- den langsiktige verdien av boligene
- din egen økonomiske situasjon

Gjennomføring av generalforsamlingen

Generalforsamlingen avholdes som **fysisk møte**.

Sak/tema

Styret fremlegger følgende forslag til behandling og avstemning:

- forslag til rehabilitering av borettslaget (omtalt som **«Pakke #1»**)
- forslag til låneopptak for finansiering av tiltaket

Det vil bli anledning til spørsmål og diskusjon i møtet før avstemning.

Dersom det er spørsmål knyttet til denne innkallingen, kan dere kontakte styret på adressen: orebakken@styrerommet.no eller ringe et styremedlem.

Oslo: 5. juni 2026

Styret i Orebakken borettslag

Alf-Erik Vollen Øystein Jetne Thilde Berger Trine Ertzeid Øyvind Børstad

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Rehabilitering – avstemming vedrørende rehabiliteringspakke #1.
6. Finansiering, låneopptak og fordelingsnøkkel
7. IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Med vennlig hilsen,
Styret i OREBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Alf-Erik Vollen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Rehabilitering – avstemming vedrørende rehabiliteringspakke #1.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og begrunnelse

Styret i borettslaget har gjennomført en omfattende prosess der ulike forslag til vedlikehold og fornyelse er blitt presentert og vurdert. I denne forbindelse er det avholdt tre beboermøter, samt gjennomført en beboerundersøkelse. Styret mener at forslaget som nå legges frem, er det som best ivaretar borettslagets behov og bør prioriteres på nåværende tidspunkt.

Styret har myndighet til å fatte vedtak i alle saker som gjelder ordinært vedlikehold, uten beløpsgrense. Likevel har styret lagt til grunn at omfanget av dette vedlikeholdet er av en slik karakter at det bør behandles av generalforsamlingen.

På denne bakgrunn oppfordrer vi alle beboere til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Kort om hva som inngår i og kostnad ved # Pakke 1

- Tak og fasader (omtekking, etterisolering, nye vinduer U=0,80 og dører): 105,0 milloner
- Betongrehabilitering (sikkerhetsmeisling allerede utført): 65,0 millioner
- Prosjektledelse (OBOS Prosjekt): 5,0 millioner
- Uforutsette kostnader (10 %): 17,0 millioner

Sum lånebeløp # Pakke 1 er 192 millioner

Delentreprise

Tak, vinduer/dører og oppganger ble lyst ut som totalentreprise (NS 8407) i tre delentrepriser. Tilbudsåpningen var 27. februar 2026 hos OBOS Prosjekt (v/Hans-Olav Malm). Ti firmaer ga tilbud; åtte leverte gyldig tilbud. Tilbudt byggestart er 1. august 2026.

	Antall tilbud	Laveste	Høyeste
Vinduer og dører	3	71,0 mill	77,5 mill
Tak	5	13,4 mill	28,0 mill

Oppganger	5	4,8 mill	7,2 mill

Tilbydernes oppgitte totalsummer inkl. mva, før forhandling – Budsjettet legger konservativt til grunn 105 mill samlet. Kilde: OBOS Prosjekt, protokoll tilbudsåpning 27.02.2026.

Dette inngår i pakke 1- i detaljert versjon

- **Tak – alle 13 blokker, ca. 8 400 m²:** Komplett omtekking av isolert, oppforet tretak med sveiset membran, etterisolering, nye taksluk, utskifting av takluker/takvinduer. Dagens tekking er fra 1999–2000.
- **Vinduer og balkongdører – alle 430 leiligheter:** De eldste vinduer og dører er fra 1985. Ved befaring i 2023 ble 45 vinduer satt i «rød sone» – ett hadde falt inn i rommet. Utskifting av alle vinduer og balkongdører, reparasjon av platekledde felt under vinduer, og etterisolering av veggfeltene på balkonger i alle leiligheter (styret har besluttet å ta alle felt, ikke bare de ca. 70 ikke-utbedrede, fordi også felt utbedret for ca. 20 år siden har trekk fra grensesnittene i ytterveggene). Nye vinduer U-verdi 0,80.
- **Oppganger og inngangspartier:** Alle overflater i oppgangene males, og hver leilighet får ny inngangsdør. Trepartiene på alle inngangspartier pusses opp – overflater pusses og behandles. Ytterdørene til oppgangene byttes ikke.
- **Kjellerdører:** Utskifting av kjellerdører (innvendig og utvendig).
- **Betongrehabilitering:** Behov for reparasjon av betongskader er blitt større etter at prosjektet startet opp og har medført at det er avsatt et betydelig lånebeløp i pakke 1 på 65 millioner. Reparasjon gjelder for balkonger, søyler og fasadeelementer. (Akutte sikkerhetsmeislingen er allerede utført. Tilstandskontroll av lavblokk (Landingsveien 128–132) i 2026 påviste betongskade med nedfallsfare.) Kostnadene vedr betongrehabiliteringen er antatt av fagkyndige, men sluttkostnaden kan bli lavere eller høyere. Det er ikke mulig å få en fast pris på dette arbeidet.
- **Parkeringshuset**: Det er også lagt inn kostnader for nødvendig vedlikehold av parkeringshuset i pakke 1.
- **Prosjektledelse og uforutsette kostnader:** Byggherrebistand fra OBOS Prosjekt, samt buffer på 10%

Dette oppnår vi med Pakke 1

- Tette tak- betydelig mindre varmetap i byggene fra alle tak.
- Tette og moderne vinduer med 3-lags glass - mindre kald trekkfølelse langs vinduene (såkalt kaldras), halverer omtrent varmetapet gjennom glasset og reduserer kostnader til oppvarming av leilighet.
- Etterisolering av veggfeltene på balkonger i alle leiligheter- betydelig redusert varmetap og reduserte kostnader til oppvarming av leilighet. (Det er liten effekt av å bare bytte vinduer, dersom man ikke samtidig isolerer og tetter alle sprekker
- Nye inngangsdører til leiligheter
- Oppusset inngangsparti og trappeoppganger- gir et bedre førsteinntrykk og kan påvirke boligenes verdi
- Lavere oppvarmingsbehov – ca. 500 000 kWh/år spart.
- Betongarbeider for å sikre balkonger og fasader – ingen nedfallsfare
- Garasjen- nødvendig vedlikehold innvendig og utvendig.
- Bygningsmassen sikret for de neste 30-40 årene.

Støtte til ENØK-tiltak

Obos Prosjekt har opplyst at borettslaget vil få kr 2 millioner i støtte fra Oslo kommune i anledning utbytting av vinduer, dvs. forhold som tilhører Pakke # 1.

Kort om status på Pakke # 2

Møtet skal ikke ta stilling til Pakke #2 som omhandler bergvarme, varmtvannssentraler, radiatorer, samt solcellepaneler.

Begrunnelsen er i korthet: Vi venter på avklaring av tilbud (priser) samt svar på andre søknad om støtte fra ENOVA. Det vil bli gitt en muntlig orientering om status i arbeidet med klarlegging av dette prosjektet.

Pakke # 2 gjelder arbeider som er å anse som **fornyelse**, dvs. mer enn sedvanlig vedlikehold. Det krever derfor 2/3 delers flertall blant de møtende for å bli vedtatt. Styret håper at «Pakke # 2» kan fremlegges for behandling på en ny ekstraordinær generalforsamling primo september.

Styrets innstilling

Forslag:

Ekstraordinære Generalforsamling vedtar å bestille vedlikeholdsarbeider som er nærmere spesifisert i vedlegg til innkallingen benevnt «Beslutningsunderlag EOGF 15. juni 2026 – Kun Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken» Kostnad kr 192 millioner inkl. mva.

Forslag til vedtak

Styret Ekstraordinære Generalforsamling vedtar å bestille vedlikeholdsarbeider som er nærmere spesifisert i vedlegg til innkallingen benevnt «Beslutningsunderlag EOGF 15. juni 2026 – Kun Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken» Kostnad kr 192 millioner inkl. mva.

Vedlegg

1. Detaljert beskrivelse av tiltak i pakke 1.pdf

Sak 6

Finansiering, låneopptak og fordelingsnøkkel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Begrunnelse

Borettslaget må låne penger for å gjennomføre det planlagte vedlikeholdet. Selv om økonomien i utgangspunktet er god og gir et forventet overskudd, dekker dette ikke kostnadene ved prosjektet. Samtidig beholdes en økonomisk buffer for uforutsette utgifter.

Å ta opp lån med beste prioritet gir lavere kostnader for borettslaget. Styret vurderer det som svært lite sannsynlig at dette vil gå ut over beboernes innskudd.

Det vil bli gitt en nærmere forklaring i møtet på hvordan lånet vil påvirke den enkelte beboer, blant annet i form av felleskostnader.

Hva betyr dette?

- Borettslaget ønsker å låne opptil 192 millioner kroner for å finansiere vedlikeholdsarbeid (det som kalles «Pakke 1»).
- Lånet skal betales tilbake over 30 år.
-

«Prioritet foran innskuddene» betyr at banken får første prioritet i sikkerhet (pant). Dette gjør at borettslaget får bedre lånebetingelser (lavere rente og bedre vilkår), men krever at minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for.

- Styret skal hente inn tilbud fra minst tre banker for å sikre best mulig avtale.
- Borettslaget har fortsatt noe økonomisk handlingsrom («buffer»), selv med lånet.
- Det er vurdert som lite sannsynlig at dette vil true beboernes innskudd.

Felleskostnader og andel fellesgjeld etter låneopptak

OBOS banken har fått i oppdrag å gjøre en likviditetsanalyse av borettslaget, samt å regne ut hvor mye fellesutgifter og fellesgjeld vil øke for de 13 ulike leilighetstypene.

Dette underlaget er ikke endelig godkjent, men et foreløpig anslag foreligger vedlagt. Godkjent likviditetsanalyse lastes opp for de digitale og legges i postkassen til de udigitale i starten av neste uke.

Se vedlegg: "Foreløpig anslåtte felleskostnader i forbindelse med planlagt rehabilitering i Orebakken Borettslag 05.06.2026"

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 192 millioner kroner for å finansiere nødvendig vedlikehold i borettslaget («#Pakke 1»). Lånet skal nedbetales over 30 år.

For å få best mulig rente og vilkår foreslås det at lånet tas opp med første prioritet (beste sikkerhet). Dette krever tilslutning fra minst 2/3 av de som møter på generalforsamlingen. Styret vil innhente tilbud fra minst tre banker før endelig valg tas.

Viktig tilleggsinformasjon om fordelingsbrøken

Når det gjelder fordeling av kostnader, har styret gjennomgått grunnlaget fra borettslagets etablering. Her fremgår det at kostnadene opprinnelig skulle fordeles etter boligenes størrelse (fordelingsbrøk). Dette er også i tråd med vedtektene, som sier:

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Denne nøkkelen ligger fast og kan kun endres i henhold til borettslagsloven § 5-19.

Styret har imidlertid avdekket at denne fordelingsnøkkelen ikke er blitt praktisert helt i samsvar med det opprinnelige utgangspunktet. Eventuelle avvik fra den fastsatte nøkkelen krever vedtak i generalforsamlingen, med tilslutning fra de berørte. Styret er ikke kjent med at det tidligere er fattet vedtak om endringer i kostnadsfordelingen.

Videre har borettslaget solgt tre leiligheter hvor det også er uklart om korrekt eierbrøk/fordelingsbrøk er lagt til grunn. Problemstillingen er tatt opp med OBOS med anmodning om en juridisk vurdering, men styret har foreløpig ikke mottatt svar.

På denne bakgrunn ser styret ingen annen praktisk løsning enn å legge til grunn den fordelingsbrøken som faktisk har vært benyttet de senere årene. Denne er derfor også lagt til grunn ved fordelingen av det nye felleslånet.

Ettersendes:

1. Likviditetsanalyse fra Obos Bank (ettersendes da den ikke er endelig godkjent)

Forslag til vedtak

Ekstraordinær generalforsamling i Orebakken borettslag vedtar å gi styret fullmakt til å oppta lån inntil kroner 190.000.000 (etthundreognittimillioner kroner) med formål å dekke vedlikeholdskostnadene knyttet til vedtak om «Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken». Løpetid på lånet skal være 30 år. Det tas opp lån med prioritet foran innskuddene. Det skal innhentes lånetilbud fra minst tre låneinstitusjoner/banker.

Vedlegg

2. Foreløpig anslåtte felleskostnader i forbindelse med planlagt rehabilitering i Orebakken Borettslag.pdf

---

Sak 7

IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnsinformasjon om IN-ordningen

Det har kommet innspill fra beboere om vi kan innføre IN-ordning vedrørende forestående låneopptak. Her følger en informasjon om ordningen. **Styret har ikke en anbefaling, men legger saken frem til mulig avstemming.**

IN-ordningen er en forkortelse for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette er en en ordning som lar andelseier i borettslag betale ned hele eller deler av sin andel av borettslagets felleslån raskere enn den ordinære planen. Ordningen er ikke en lovbestemt rett, men forutsetter at det inngås en avtale mellom borettslaget og en bank om ordningen. En slik avtale forutsetter vedtak i en generalforsamling.

Ordningen ble etablert før borettslagsloven av 2023, og var motivert av ønsket om å imøtekomme gjerne godt voksne kjøpere som solgte sin enebolig og kjøpte leilighet. Dette skapte gjerne et kontantoverskudd som mange brukte til å redusere fellesgjelden fremfor å la kapitalen stå i banken, eller å investere den på annet vis. Men ordningen kan også fungere for folk som har ledig kapital (eks. etter arv) og som opplever opptak av store felleslån i forbindelse med rehabilitering.

Den som vurderer IN-ordningen vurderer med andre ord om hen heller skal bruke egen ledig kapital til å betale ned eller redusere egen andel av fellesutgiftene, fremfor å betale ned etter hvert som felleslånet skal betales.

Ordningen etableres via forretningsfører (Obos), ofte med to innbetalinger i året, og med et minimumsbeløp (typisk 30 000–100 000 kr). Nedbetalingen reduserer eierens månedlige felleskostnader proporsjonalt (renter + avdrag), og andelseieren får et "IN-beløp" som følger med ved salg.

Hvilke fordeler er det ved In-ordningen?

Merk at effekten avhenger av ditt borettslags økonomi, renter og din egen situasjon.

- Lavere månedlige felleskostnader: Du får umiddelbar reduksjon i fellesutgiftene tilsvarende din nedbetalte andel. Dette gir mer økonomisk spillerom hver måned.
- Større fleksibilitet og egen kontroll: Du kan lage din egen nedbetalingsplan, betale ekstra når du har råd, eller nedbetale alt på én gang. Perfekt hvis du har oppsparte midler eller vil unngå renteøkninger på din del.
- Valg av egen bank og bedre vilkår: Du står fritt til å finansiere nedbetalingen via din egen banken. Dette kan kanskje gi lavere effektiv rente enn borettslagets felleslån.

- Økt boligverdi og bedre salgbarhet: Leiligheten blir mer attraktiv på markedet fordi kjøper overtar mindre (eller ingen) fellesgjeld og lavere felleskostnader. På den andre siden: dette skal jo da helst også gi høyere salgspris.
- Trygghet og mer egenkapital: Du øker din egenkapital i boligen og reduserer risikoen for rentehopping på den nedbetalte delen. Godt for kjøpere med mye egenkapital.

Hvilke ulemper / bakdeler er det ved In-ordningen?

- Du er fortsatt solidarisk ansvarlig for hele gjelden: Selv om du har nedbetalt din andel, er du medansvarlig for borettslagets totale fellesgjeld og andre andelseieres eventuelle mislighold. Du er ikke "fri" fra lagets økonomi.
- Risiko ved konkurs eller tap: Borettslaget *kan* gå konkurs (men det er svært sjeldent), og du risikerer i tilfelle å tape innbetalt beløp som egenkapital. Risikoen begrenses noe via Borettslagenes Sikringsfond, men det koster å tegne slik forsikring.
- Mindre rentefradrag og mulige gebyrer: Du betaler mindre renter via felleskostnadene, og skattefradraget reduseres derfor tilsvarende. Det er administrasjonsgebyrer for IN-ordningen (per innbetaling) og økte kostnader for borettslaget kan slå ut på alles felleskostnader (også på de som ikke kan eller ønsker å delta i In-ordningen).
- Kan bli dyrere totalt: Det er ikke sikkert at det er fornuftig å ta opp et privat lån for å innfri fellesgjeld. Individuell lån i egen bank er ofte dyrere enn borettslagets kollektive rente, dette fordi borettslaget kan få en rentefordel pga at det er mindre administrasjon av ett stort lån enn f.eks. 430 små lån). Nedbetalingen er irreversibel – du kan ikke "låne opp igjen" lånet enkelt.
- Administrasjon og begrensninger: Det løper frister, minimumsbeløp, papirarbeid og begrensninger i fastrenteperioder. Ordningen øker borettslagets administrasjons-kostnader, som alle betaler for. Ikke alltid anbefalt ved høy fellesgjeld.

Hva bør en andelseier tenke på før man tar stilling?

Sjekke borettslagets totale gjeldsgrad, rentevilkår og økonomi hos forretningsfører. Sammenlign din egen banks rente med felleslånet. Vurder din botid, økonomiske stabilitet og om du skal selge snart. Kontakt forvalteren (OBOS) for personlig beregning – OBOS kan vise nøyaktig hva det koster andelseieren i måneden før og etter.

IN-ordningen passer best for den med stabil økonomi, ekstra kapital og lang botid. For mange gir den god fleksibilitet, men den er ikke "gratis" og øker ikke alltid den totale tryggheten i borettslaget. Man bør alltid be om et konkret regnestykke fra forretningsfører!

Styrets innstilling

Noen beboere har spurt om vi kan innføre IN-ordning vedrørende forestående låneopptak. Styret har ikke en anbefaling, men legger saken frem til mulig avstemming.

Forslag til vedtak

Orebakken søker om inngåelse av IN-ordning for borettslagets betjening av felles gjeld.

Vedlegg

Detaljert beskrivelse av tiltakene i Pakke 1

Dette vedlegget beskriver hvert enkelt tiltak i Pakke 1 – nødvendig vedlikehold – i detalj: hva som skal gjøres, omfang, tekniske krav og hvorfor det er nødvendig. Tiltakene bygger på konkurransegrunnlaget fra OBOS Prosjekt (totalentreprise etter NS 8407), tilstandsrapporter og betongtilstandskontroll. Samlet lånebeløp for Pakke 1 er 192 mill kr.

1. Bygningsmassen

Orebakken Borettslag (bygget 1975) består av 13 blokker med til sammen 430 leiligheter, langs Landingsveien 56–138 på Hovseter. Blokkene er en blanding av lavblokker (4 etasjer, 8 leiligheter per oppgang) og høyblokker (Landingsveien 80–82 og 84–86, 8 etasjer, 32 leiligheter per oppgang).

Konstruksjonen er typisk for perioden: gavler i betong med uforet kledning eller teglforblending utenpå, og langvegger oppbygd som stenderverk med kledning eller teglforblending. Mellom teglforblendingen er det loddrette platekledde felt med vinduer. Yttervegg er utvendig isolert med om lag 100 mm mineralull (OPAK 2020), noe som er lite etter dagens standard og bidrar til kuldebroer og trekk.

2. Tak – omtekking og etterisolering

Takene er flate, isolerte og oppforede tretak med taktro og sveiset membran, opprinnelig tekket rundt 1999–2000. Tiltaket omfatter komplett omtekking og etterisolering av alle 13 blokker.

Hva som skal gjøres

- **Omtekking:** Ny 1-lags bitumenbasert membran legges på eksisterende membran, med nye sluk og tilkoblinger, nye nedløp fra heishus, og nye parapetbeslag. Alle gjennomføringer (luftehatter, takluker, ventilasjonskasser) får nye beslag. Membranen føres opp og over parapet.
- **Beslag:** Glatte plater i 0,6 mm varmforsinket stål med falsede skjøter og skjult innfesting, i farge tilsvarende eksisterende.
- **Etterisolering:** Etterisolering av det oppforede tretaket slik at takene tilfredsstiller kravene i TEK17, inkl. å etablere og lukke nødvendig tilkomst.
- **Rivearbeider og miljøsanering:** Nødvendig riving og klargjøring, samt klassifisering av miljøfarlige stoffer og miljøsaneringsrapport.

Omfang per blokk (takareal)

Blokk (Landingsveien)	Takareal	Type
56–60	600 m²	Lavblokk
66–72	795 m²	Lavblokk
74–78	600 m²	Lavblokk
80–82	695 m²	Høyblokk
84–86	695 m²	Høyblokk
88–92	600 m²	Lavblokk

Blokk (Landingsveien)	Takareal	Type
94–98	600 m²	Lavblokk
100–106	795 m²	Lavblokk
110–114	600 m²	Lavblokk
116–120	600 m²	Lavblokk
122–126	600 m²	Lavblokk
128–132	600 m²	Lavblokk
134–138	600 m²	Lavblokk
Sum (bruttomål)	**ca. 8 400 m²**	

Hvorfor det er nødvendig

Tekkingen fra 1999–2000 nærmer seg slutten av normal levetid (20–30 år). Tilstandsrapporten fra 2023 anbefaler at alle taksluk skiftes snarest og at takene heltekkes; ett tak er vurdert som kritisk. Etterisolering reduserer varmetapet til bygningen og er en enkel og effektiv måte å energi effektivisere.

3. Vinduer og balkongdører

Hva som skal gjøres

- **Utskifting av alle vinduer og balkongdører** i samtlige 430 leiligheter. Nye vinduer har U-verdi 0,80 W/m²K, som tilfredsstiller TEK17 tiltaksmetode (minimumskravet er 1,2).
- **Reparasjon/rehabilitering av platekledde felt under vinduene** (loddrette felt mellom teglforblendingen).
- **Etterisolering av veggfeltene på balkonger i alle leiligheter.** Styret foreslår at dette gjennomføres for samtlige leiligheter – ikke bare de om lag 70 feltene som ikke ble utbedret tidligere. Grunnen er at også felt som ble reparert og etterisolert for ca. 20 år siden fortsatt har trekk fra grensesnittene (skjøtene) i ytterveggene.

Hvorfor det er nødvendig

De eldste vinduene er fra 1985. Ved vindusbefaringen i 2023 ble 45 vinduer satt i «rød sone» (må byttes snarest) – ett vindu hadde falt inn i rommet – og ytterligere glass ble anbefalt byttet. Borettslaget sliter i dag med kuldebroer og trekk rundt vinduer, balkongdører og veggfelt. Nye vinduer reduserer varmetap, trekk og kondens, og bedrer inneklimaet.

4. Dører og inngangspartier

- **Nye inngangsdører til hver leilighet:** Hver leilighet får ny inngangsdør. Dette gjøres sammen med oppussingen av oppgangene (se punkt 5).
- **Kjellerdører:** Utskifting av kjellerdører.
- **Inngangspartier til oppgangene:** Ytterdørene til oppgangene byttes ikke. I stedet pusses trepartiene på alle inngangspartier opp – overflatene pusses og behandles.

5. Oppganger

Oppgangene pusses opp ved at alle overflater males, og hver leilighet får ny inngangsdør (se punkt 4). Sammen gir dette friske og lyse oppganger etter at tak-, vindus- og fasadearbeidene er gjennomført. Arbeidet er en egen delentreprise i konkurransen (se punkt 8).

6. Betongrehabilitering

Funn fra tilstandskontrollen (2026)

OBOS Prosjekt har gjennomført en visuell tilstandskontroll av betongen (referanseblokk Landingsveien 128–132, lavblokk, inngangsside). Hovedfunn:

- Mange betongskader på balkonger, søyler, fasadeelementer og enkelte brystninger – avskalling, delaminering og bomlyd.
- Betydelige områder med riss og avflassing av maling, ofte i flere lag. Flere skader stammer trolig fra tidligere reparasjoner med en mørtel som trekker til seg vann og sveller.
- Påvist rissdannelser, høy karbonatiseringsdybde og flere steder lav armeringsoverdekning – forhold som over tid gir armeringskorrosjon.
- Membranen på balkongdekkene framstår hel ved visuell vurdering fra avstand, men avslutningen i forkant av dekket er et svakt punkt.

Nedfallsfare – allerede sikret: En skade i forkant av et dekke var så løs at den representerte risiko for nedfall og personskade. Fordi det er mye ferdsel under balkongene, er løs betong allerede plukket/meislet ned – sikkerhetsmeislingen er utført. Den øvrige betongrehabiliteringen gjenstår og inngår i Pakke 1.

Hva som skal gjøres

- **Betongreparasjon:** Reparasjon av registrerte betongskader på balkonger, søyler, fasadeelementer og brystninger, og utbedring av malings-/overflateskader. (Den akutte sikkerhetsmeislingen er allerede utført.)

Den fulle, omfattende betongrehabiliteringen utover det som ligger i Pakke 1 håndteres som egen vurdering når tilstanden på samtlige blokker er kartlagt.

7. Prosjektledelse og uforutsett

- **Prosjektledelse (OBOS Prosjekt) – 5,0 mill:** Profesjonell byggherrebistand fra anbud og kontrahering til oppfølging på byggeplass og overtakelse.
- **Uforutsette kostnader (10 %) – 17,0 mill:** Risikobuffer beregnet som 10 % av tak/fasade (105 mill) og betong (65 mill).

8. Tilbudsgrunnlag og entreprisemodell

Tak, vinduer/dører og oppganger er konkurranseutsatt som totalentreprise etter NS 8407, delt i tre delentrepriser. Tilbudsåpning var 27. februar 2026 hos OBOS Prosjekt (Construction City), ledet av prosjektleder Hans-Olav Malm. Ti firmaer ga tilbud på én eller flere delentrepriser; åtte leverte gyldig tilbud (to leverte ikke). Tilbudt byggestart er 1. august 2026.

Delentreprise	Antall tilbud	Laveste	Høyeste
Vinduer og dører	3	71,0 mill	77,5 mill
Tak	5	13,4 mill	28,0 mill

Delentreprise	Antall tilbud	Laveste	Høyeste
Oppganger	5	4,8 mill	7,2 mill

Tilbydernes oppgitte totalsummer inkl. mva, før forhandling – Budsjettet legger konservativt til grunn 105 mill samlet. Kilde: OBOS Prosjekt, protokoll tilbudsåpning 27.02.2026.

9. Kostnadssammenstilling Pakke 1

Tiltak	Kostnad (inkl. mva)
Tak og fasader (omtekking, etterisolering, vinduer/dører, oppganger)	105,0 mill
Betongrehabilitering (sikkerhetsmeisling allerede utført)	65,0 mill
Prosjektledelse (OBOS Prosjekt)	5,0 mill
Uforutsette kostnader (10 %)	17,0 mill
Sum lånebeløp Pakke 1	**192,0 mill**

Budsjettet legger konservativt til grunn 105 mill samlet for tak, vinduer/dører og oppganger. Et mulig tilskudd fra Oslo kommune på inntil 2 mill (vinduer) er ikke trukket fra. Kilde: budsjettmodell datert 26.04.2026.

10. Framdrift

Tilbudt byggestart er 1. august 2026. Vindusarbeidene er det mest omfattende (i størrelsesorden 500 arbeidsdager i tilbudene), mens tak og oppganger har kortere byggetid per blokk. Endelig framdriftsplan fastsettes med valgt totalentreprenør. Beboerne vil bli varslet i god tid før arbeider som krever tilkomst til den enkelte leilighet (særlig vinduer og dører).

Kilder

Konkurransegrunnlag «Tak og fasade 2026», kap. 0 (NS 8407, vinduer/dører), kap. 2 (tak) og kap. 3 (vinduer/dører), OBOS Prosjekt 2025–2026; protokoll tilbudsåpning 27.02.2026; visuell betongtilstandskontroll Landingsveien 128–132 (2026); tilstandsrapport tak (2023) og vindusbefaringer (2023); OPAK tilstandsrapport (2020); budsjettmodell (26.04.2026). Regler: TEK17 § 14-2/§ 14-3. Alle priser inkl. mva og er foreløpige tilbudssummer.

BESKYTTET

Foreløpig anslåtte felleskostnader i forbindelse med planlagt rehabilitering i Orebakken Borettslag 05.06.2026

Detaljert oversikt over for fellesutgifter og andel fellesgjeld for alle ulike leilighetstyper vil ettersendes.

Alternativ 1:

Tak, fasade og betong:

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 192 000 000,-

Kostnadene er fordelt likt over hele perioden.

Nytt lån forutsettes delutbetalt i perioden fra 01.07.2026 til 01.01.2028. Lånet er lagt inn med avdragsfrihet frem til prosjektslutt, det vil si 24 måneder.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år.

Alternativ 2:

Samme som alternativ 1 med rente 0,50% økning på begge lån.

Alternativ 3:

Samme som alternativ 1 med rente 1% økning på begge lån.

Under følger oversikt over nivå på felleskostnader på 4 stk leiligheter før og etter rehabiliteringen:

ALT 1: Leilighet	Felleskostnader per i dag	Fra 01.07.26 + 9% økning	Fra 01.07.27 + 8% økning	Fra 01.07.28 + 3% økning
66 kvm	kr 4 488	kr 4 892	kr 5 283	kr 5 442
78 kvm	kr 5 036	kr 5 489	kr 5 928	kr 6 106
83 kvm	kr 5 222	kr 5 692	kr 6 147	kr 6 332
91 kvm	kr 5 405	kr 5 891	kr 6 363	kr 6 554

ALT 2: Leilighet	Felleskostnader per i dag	Fra 01.07.26 + 10% økning	Fra 01.07.27 + 9% økning	Fra 01.07.28 + 3% økning
66 kvm	kr 4 488	kr 4 937	kr 5 381	kr 5 543
78 kvm	kr 5 036	kr 5 540	kr 6 038	kr 6 219
83 kvm	kr 5 222	kr 5 744	kr 6 261	kr 6 449
91 kvm	kr 5 405	kr 5 946	kr 6 481	kr 6 675

ALT 3: Leilighet	Felleskostnader per i dag	Fra 01.07.26 + 11% økning	Fra 01.07.27 + 10% økning	Fra 01.07.28 + 4% økning
66 kvm	kr 4 488	kr 4 982	kr 5 480	kr 5 699
78 kvm	kr 5 036	kr 5 590	kr 6 149	kr 6 395
83 kvm	kr 5 222	kr 5 796	kr 6 376	kr 6 631
91 kvm	kr 5 405	kr 6 000	kr 6 600	kr 6 863

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26
Selskapsnummer: 415 **Selskapsnavn:** OREBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for OREBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950444932
Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:00, Perbråthen videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 207
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 28

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets leder velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alf-Erik Vollen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Willem Ruyter er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Rehabilitering – avstemming vedrørende rehabiliteringspakke #1.

Bakgrunn og begrunnelse

Styret i borettslaget har gjennomført en omfattende prosess der ulike forslag til vedlikehold og fornyelse er blitt presentert og vurdert. I denne forbindelse er det avholdt tre beboermøter, samt gjennomført en beboerundersøkelse. Styret mener at forslaget som nå legges frem, er det som best ivaretar borettslagets behov og bør prioriteres på nåværende tidspunkt.

Styret har myndighet til å fatte vedtak i alle saker som gjelder ordinært vedlikehold, uten beløpsgrense. Likevel har styret lagt til grunn at omfanget av dette vedlikeholdet er av en slik karakter at det bør behandles av generalforsamlingen.

På denne bakgrunn oppfordrer vi alle beboere til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Kort om hva som inngår i og kostnad ved Pakke # 1

- Tak og fasader (omtekking, etterisolering, nye vinduer U=0,80 og dører): 105,0 milloner
- Betongrehabilitering (sikkerhetsmeisling allerede utført): 65,0 millioner
- Prosjektledelse (OBOS Prosjekt): 5,0 millioner
- Uforutsette kostnader (10 %): 17,0 millioner

Sum lånebeløp # Pakke 1 er 192 millioner

Delentreprise

Tak, vinduer/dører og oppganger ble lyst ut som totalentreprise (NS 8407) i tre delentrepriser. Tilbudsåpningen var 27. februar 2026 hos OBOS Prosjekt (v/Hans-Olav Malm). Ti firmaer ga tilbud; åtte leverte gyldig tilbud. Tilbudt byggestart er 1. august 2026.

Antall tilbud		Laveste	Høyeste
Vinduer og dører	3	71,0 mill	77,5 mill
Tak	5	13,4 mill	28,0 mill
Oppganger	5	4,8 mill	7,2 mill

Tilbydernes oppgitte totalsummer inkl. mva, før forhandling – Budsjettet legger konservativt til grunn 105 mill samlet. Kilde: OBOS Prosjekt, protokoll tilbudsåpning 27.02.2026.

Dette inngår i Pakke # 1- i detaljert versjon

- **Tak – alle 13 blokker, ca. 8 400 m²:** Komplett omtekking av isolert, oppforet tretak med sveiset membran, etterisolering, nye taksluk, utskifting av takluker/takvinduer. Dagens tekking er fra 1999–2000.
- **Vinduer, balkongdører og etterisolering– alle 430 leiligheter:** De eldste vinduer og dører er fra 1985. Ved befaring i 2023 ble 45 vinduer satt i «rød sone» – ett hadde falt inn i rommet. Utskifting av alle vinduer og balkongdører, reparasjon av platekledde felt under vinduer, og etterisolering av veggfeltene på balkonger i alle leiligheter (styret har besluttet å ta alle felt, ikke bare de ca. 70 ikke-utbedrede, fordi også felt utbedret for ca. 20 år siden har trekk fra grensesnittene i ytterveggene). Nye vinduer U-verdi 0,80.
- **Oppganger og inngangspartier:** Alle overflater i oppgangene males, og hver leilighet får ny inngangsdør. Trepartiene på alle inngangspartier pusses opp – overflater pusses og behandles. Ytterdørene til oppgangene byttes ikke.
- **Kjellerdører:** Utskifting av kjellerdører (innvendig og utvendig).

Dokument-ID 09222115557581070131 Signert AV, KWR

- **Ventilasjon**: alle ventilasjonskanaler inn til leiligheter skal renses, dette gjennomføres når byggearbeidene av Pakke 1 er gjennomført. Det undersøkes om dagens ventilasjonsvifter kan trykkregulere på en bedre måte, eller om vi må anskaffe nye vifter som i større grad kan styres. (MERK! avsnitt lagt til etter første utsendelse av underlag den 05.06)
- **Betongrehabilitering:** Behov for reparasjon av betongskader er blitt større etter at prosjektet startet opp og har medført at det er avsatt et betydelig lånebeløp i pakke 1 på 65 millioner. Reparasjon gjelder for balkonger, søyler og fasadeelementer. (Akutte sikkerhetsmeislingen er allerede utført. Tilstandskontroll av lavblokk (Landingsveien 128–132) i 2026 påviste betongskade med nedfallsfare.) Kostnadene vedr betongrehabiliteringen er antatt av fagkyndige, men sluttkostnaden kan bli lavere eller høyere. Det er ikke mulig å få en fast pris på dette arbeidet.
- **Parkeringshuset**: Det er også lagt inn kostnader for nødvendig vedlikehold av parkeringshuset i pakke 1.
- **Prosjektledelse og uforutsette kostnader:** Byggherrebistand fra OBOS Prosjekt, samt buffer på 10%

Dette oppnår vi med Pakke # 1

- Tette tak- betydelig mindre varmetap i byggene fra alle tak.
- Tette og moderne vinduer med 3-lags glass - mindre kald trekkfølelse langs vinduene (såkalt kaldras), halverer omtrent varmetapet gjennom glasset og reduserer kostnader til oppvarming av leilighet.
- Etterisolering av veggfeltene på balkonger i alle leiligheter- betydelig redusert varmetap og reduserte kostnader til oppvarming av leilighet. (Det er liten effekt av å bare bytte vinduer, dersom man ikke samtidig isolerer og tetter alle sprekker
- Lavere oppvarmingsbehov i leiligheter utfra tiltak nevnt over
- Nye inngangsdører til leiligheter
- Oppusset inngangsparti og trappeoppganger- gir et bedre førsteinntrykk og kan påvirke boligenes verdi
- Rensing av ventilasjon vil gi bedre inneklima. Bedre styring av trykkregulering på takvifter vil kunne bidra til å redusere varmetapet når varm oppvarmet romluft fra leiligheter trekkes ut gjennom ventilasjonskanaler. (MERK! Avsnitt lagt til etter første utsendelse av underlag)
- Betongarbeider for å sikre balkonger og fasader – ingen nedfallsfare
- Garasjen- nødvendig vedlikehold innvendig og utvendig.
- Bygningsmassen sikret for de neste 30-40 årene.

Støtte til ENØK-tiltak i Pakke # 1

Obos Prosjekt har opplyst at borettslaget vil få kr 2 millioner i støtte fra Oslo kommune i anledning utbytting av vinduer, dvs. forhold som tilhører Pakke # 1.

Kort om status på Pakke # 2

Møtet skal ikke ta stilling til Pakke #2 som omhandler bergvarme, varmtvannssentraler, radiatorer, samt solcellepaneler.

Begrunnelsen er i korthet: Vi venter på avklaring av tilbud (priser) samt svar på andre søknad om støtte fra ENOVA. Det vil bli gitt en muntlig orientering om status i arbeidet med klarlegging av dette prosjektet.

Pakke # 2 gjelder arbeider som er å anse som **fornyelse**, dvs. mer enn sedvanlig vedlikehold. Det krever derfor 2/3 delers flertall blant de møtende for å bli vedtatt. Styret håper at «Pakke # 2» kan fremlegges for behandling på en ny ekstraordinær generalforsamling primo september.

Styrets innstilling
Forslag:

Ekstraordinære Generalforsamling vedtar å bestille vedlikeholdsarbeider som er nærmere spesifisert i vedlegg til innkallingen benevnt «Beslutningsunderlag EOGF 15. juni 2026 – Kun Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken» Kostnad kr 192 millioner inkl. mva.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret Ekstraordinære Generalforsamling vedtar å bestille vedlikeholdsarbeider som er nærmere spesifisert i vedlegg til innkallingen benevnt «Beslutningsunderlag EOGF 15. juni 2026 – Kun Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken» Kostnad kr 192 millioner inkl. mva.
>
> ✓ **Vedtatt. 152 for forslaget. 51 imot forslaget.**

6. Finansiering, låneopptak og fordelingsnøkkel

Begrunnelse

Borettslaget må låne penger for å gjennomføre det planlagte vedlikeholdet. Selv om økonomien i utgangspunktet er god og gir et forventet overskudd, dekker dette ikke kostnadene ved prosjektet. Samtidig beholdes en økonomisk buffer for uforutsette utgifter.

Å ta opp lån med beste prioritet gir lavere kostnader for borettslaget. Styret vurderer det som svært lite sannsynlig at dette vil gå ut over beboernes innskudd.

Det vil bli gitt en nærmere forklaring i møtet på hvordan lånet vil påvirke den enkelte beboer, blant annet i form av felleskostnader.

Hva betyr dette?

- Borettslaget ønsker å låne opptil 192 millioner kroner for å finansiere vedlikeholdsarbeid (det som kalles «Pakke 1»).
- Lånet skal betales tilbake over 30 år.
- «Prioritet foran innskuddene» betyr at banken får første prioritet i sikkerhet (pant). Dette gjør at borettslaget får bedre lånebetingelser (lavere rente og bedre vilkår), men krever at minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for.
- Styret skal hente inn tilbud fra minst tre banker for å sikre best mulig avtale.
- Borettslaget har fortsatt noe økonomisk handlingsrom («buffer»), selv med lånet.
- Det er vurdert som lite sannsynlig at dette vil true beboernes innskudd.

Felleskostnader og andel fellesgjeld etter låneopptak

OBOS banken har fått i oppdrag å gjøre en likviditetsanalyse av borettslaget, samt å regne ut hvor mye fellesutgifter og fellesgjeld vil øke for de 13 ulike leilighetstypene.

12.06.2026. Se nytt vedlegg: "Orebakken borettslag Likviditetsanalyse Obos Bank (versjon 4.0)"

OBOS forretningsfører for Orebakken borettslaget, har utfra analysen fra OBOS banken utarbeidet en oversikt som beregnet fellesutgifter og andel lån utfra hver enkelt andel.

12.06.2026. Se nytt vedlegg; "Fordeling av lån og fellesutgifter for alle andeler 12.06.2026".

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 192 millioner kroner for å finansiere nødvendig vedlikehold i borettslaget («#Pakke 1»). Lånet skal nedbetales over 30 år.

For å få best mulig rente og vilkår foreslås det at lånet tas opp med første prioritet (beste sikkerhet). Dette krever tilslutning fra minst 2/3 av de som møter på generalforsamlingen. Styret vil innhente tilbud fra minst tre banker før endelig valg tas.

Viktig tilleggsinformasjon om fordelingsbrøken

Når det gjelder fordeling av kostnader, har styret gjennomgått grunnlaget fra borettslagets etablering. Her fremgår det at kostnadene opprinnelig skulle fordeles etter boligenes størrelse (fordelingsbrøk). Dette er også i tråd med vedtektene, som sier:

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Denne nøkkelen ligger fast og kan kun endres i henhold til borettslagsloven § 5-19.

Styret har imidlertid avdekket at denne fordelingsnøkkelen ikke er blitt praktisert helt i samsvar med det opprinnelige utgangspunktet. Eventuelle avvik fra den fastsatte nøkkelen krever vedtak i generalforsamlingen, med tilslutning fra de berørte. Styret er ikke kjent med at det tidligere er fattet vedtak om endringer i kostnadsfordelingen.

Videre har borettslaget solgt tre leiligheter hvor det også er uklart om korrekt eierbrøk/fordelingsbrøk er lagt til grunn. Problemstillingen er tatt opp med OBOS med anmodning om en juridisk vurdering, men styret har foreløpig ikke mottatt svar.

På denne bakgrunn ser styret ingen annen praktisk løsning enn å legge til grunn den fordelingsbrøken som faktisk har vært benyttet de senere årene. Denne er derfor også lagt til grunn ved fordelingen av det nye felleslånet.

12.06.2026 Utsendelse til generalforsamling er oppdatert med to vedlegg:

1. "Fordeling av lån og fellesutgifter for alle andeler 2.0"

2. "Orebakken borettslag Likviditetsanalyse Obos Bank versjon 4.0 12.06.2026"

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinær generalforsamling i Orebakken borettslag vedtar å gi styret fullmakt til å oppta lån inntil kroner 192.000.000 (etthundreognittitomillioner kroner) med formål å dekke vedlikeholdskostnadene knyttet til vedtak om «Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken». Løpetid på lånet skal være 30 år. Det tas opp lån med prioritet foran innskuddene. Det skal innhentes lånetilbud fra minst tre låneinstitusjoner/banker.
>
> ✓ **Vedtatt. 174 for forslaget. 20 imot forslaget.**

7. IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Bakgrunnsinformasjon om IN-ordningen

Det har kommet innspill fra beboere om vi kan innføre IN-ordning vedrørende forestående låneopptak. Her følger en informasjon om ordningen. **Styret har ikke en anbefaling, men legger saken frem til mulig avstemming.**

IN-ordningen er en forkortelse for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette er en en ordning som lar andelseier i borettslag betale ned hele eller deler av sin andel av borettslagets felleslån raskere enn den ordinære planen. Ordningen er ikke en lovbestemt rett, men forutsetter at det inngås en avtale mellom borettslaget og en bank om ordningen. En slik avtale forutsetter vedtak i en generalforsamling.

Ordningen ble etablert før borettslagsloven av 2023, og var motivert av ønsket om å imøtekomme gjerne godt voksne kjøpere som solgte sin enebolig og kjøpte leilighet. Dette skapte gjerne et kontantoverskudd som mange

brukte til å redusere fellesgjelden fremfor å la kapitalen stå i banken, eller å investere den på annet vis. Men ordningen kan også fungere for folk som har ledig kapital (eks. etter arv) og som opplever opptak av store felleslån i forbindelse med rehabilitering.

Den som vurderer IN-ordningen vurderer med andre ord om hen heller skal bruke egen ledig kapital til å betale ned eller redusere egen andel av fellesutgiftene, fremfor å betale ned etter hvert som felleslånet skal betales.

Ordningen etableres via forretningsfører (Obos), ofte med to innbetalinger i året, og med et minimumsbeløp (typisk 30 000–100 000 kr). Nedbetalingen reduserer eierens månedlige felleskostnader proporsjonalt (renter + avdrag), og andelseieren får et "IN-beløp" som følger med ved salg.

Hvilke fordeler er det ved In-ordningen?

Merk at effekten avhenger av ditt borettslags økonomi, renter og din egen situasjon.

- Lavere månedlige felleskostnader: Du får umiddelbar reduksjon i fellesutgiftene tilsvarende din nedbetalte andel. Dette gir mer økonomisk spillerom hver måned.
- Større fleksibilitet og egen kontroll: Du kan lage din egen nedbetalingsplan, betale ekstra når du har råd, eller nedbetale alt på én gang. Perfekt hvis du har oppsparte midler eller vil unngå renteøkninger på din del.
- Valg av egen bank og bedre vilkår: Du står fritt til å finansiere nedbetalingen via din egen banken. Dette kan kanskje gi lavere effektiv rente enn borettslagets felleslån.
- Økt boligverdi og bedre salgbarhet: Leiligheten blir mer attraktiv på markedet fordi kjøper overtar mindre (eller ingen) fellesgjeld og lavere felleskostnader. På den andre siden: dette skal jo da helst også gi høyere salgspris.
- Trygghet og mer egenkapital: Du øker din egenkapital i boligen og reduserer risikoen for rentehopping på den nedbetalte delen. Godt for kjøpere med mye egenkapital.

Hvilke ulemper / bakdeler er det ved In-ordningen?

- Du er fortsatt solidarisk ansvarlig for hele gjelden: Selv om du har nedbetalt din andel, er du medansvarlig for borettslagets totale fellesgjeld og andre andelseieres eventuelle mislighold. Du er ikke "fri" fra lagets økonomi.
- Risiko ved konkurs eller tap: Borettslaget *kan* gå konkurs (men det er svært sjeldent), og du risikerer i tilfelle å tape innbetalt beløp som egenkapital. Risikoen begrenses noe via Borettslagenes Sikringsfond, men det koster å tegne slik forsikring.
- Mindre rentefradrag og mulige gebyrer: Du betaler mindre renter via felleskostnadene, og skattefradraget reduseres derfor tilsvarende. Det er administrasjonsgebyrer for IN-ordningen (per innbetaling) og økte kostnader for borettslaget kan slå ut på alles felleskostnader (også på de som ikke kan eller ønsker å delta i In-ordningen).
- Kan bli dyrere totalt: Det er ikke sikkert at det er fornuftig å ta opp et privat lån for å innfri fellesgjeld. Individuell lån i egen bank er ofte dyrere enn borettslagets kollektive rente, dette fordi borettslaget kan få en rentefordel pga at det er mindre administrasjon av ett stort lån enn f.eks. 430 små lån). Nedbetalingen er irreversibel – du kan ikke "låne opp igjen" lånet enkelt.
- Administrasjon og begrensninger: Det løper frister, minimumsbeløp, papirarbeid og begrensninger i fastrenteperioder. Ordningen øker borettslagets administrasjons-kostnader, som alle betaler for. Ikke alltid anbefalt ved høy fellesgjeld.

Hva bør en andelseier tenke på før man tar stilling?

Sjekke borettslagets totale gjeldsgrad, rentevilkår og økonomi hos forretningsfører. Sammenlign din egen banks rente med felleslånet. Vurder din botid, økonomiske stabilitet og om du skal selge snart. Kontakt forvalteren (OBOS) for personlig beregning – OBOS kan vise nøyaktig hva det koster andelseieren i måneden før og etter.

Dokument-ID 09222115557581070131 Signert AV, KWR

IN-ordningen passer best for den med stabil økonomi, ekstra kapital og lang botid. For mange gir den god fleksibilitet, men den er ikke "gratis" og øker ikke alltid den totale tryggheten i borettslaget. Man bør alltid be om et konkret regnestykke fra forretningsfører!

Styrets innstilling
Noen beboere har spurt om vi kan innføre IN-ordning vedrørende forestående låneopptak. Styret har ikke en anbefaling, men legger saken frem til mulig avstemming.

Forslag til vedtak:
Orebakken søker om inngåelse av IN-ordning for borettslagets betjening av felles gjeld.

Ikke vedtatt. 85 for forslaget. 89 imot. Benkeforslag om ny avstemming ble ikke vedtatt. Overveldende flertall mot ny avstemming. Resultatet fra første avstemming blir stående.

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557581070131

Dokument

Protokoll fra generalforsamling i OREBAKKEN BORETTSLAG
Hoveddokument
7 sider
Initiert 2026-06-15 20:17:08 CEST (+0200) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-06-16 19:35:50 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Alf-Erik Vollen (AV)
+4790044079
Signert 2026-06-16 19:35:50 CEST (+0200)

Knut Willem Ruyter (KWR)
+4791184062
Signert 2026-06-15 21:00:46 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify





Orebakken Borettslag

Mulighetsstudie

28.04.2025

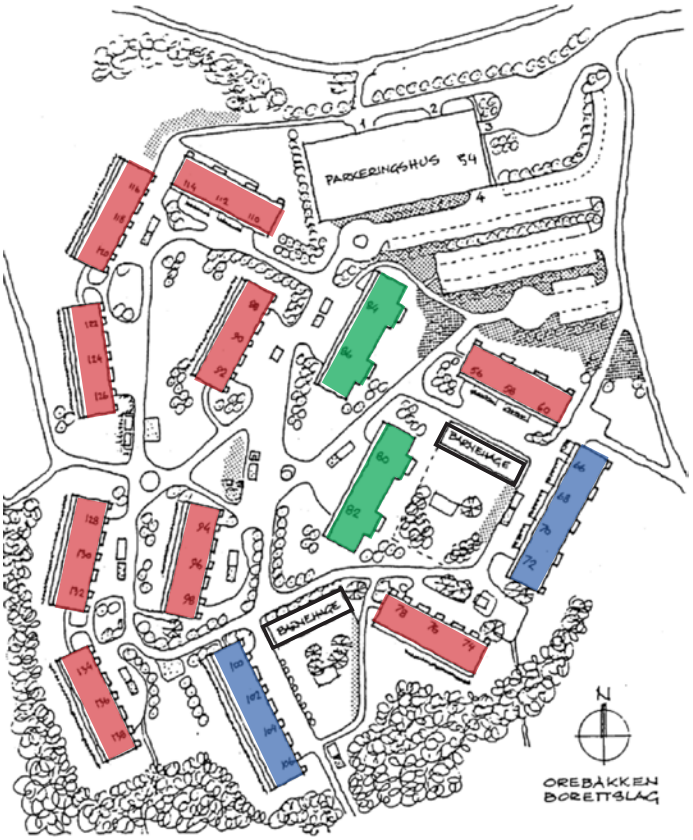
Multiconsult

map arkitekter

Innledning

Styret i Orebakken borettslag har sett behov for kartlegging av tilstand på konstruksjoner, klimaskall og tekniske anlegg i de 13 blokkene med tanke på nødvendig rehabilitering som hovedsakelig omfatter fasader og tak til boligblokkene, men ønsker også å vurdere andre tiltak som kan øke bokvaliteten og eventuelt verdien på leilighetene.

Styret har engasjert Multiconsult som teknisk rådgiver for å utarbeide en tilstandsrapport og energirapport for å få oversikt over hvilke tiltak borettslaget bør vurdere. Samtidig har styret engasjert MAP Arkitekter AS for å utarbeide en mulighetsstudie for å se på hvordan de ulike tiltakene kan gjennomføres, inkludert ideer og innspill til mulige gode totalløsninger. Følgende mulighetsstudie er resultatet av samarbeidet mellom MAP Arkitekter, Multiconsult og styret i borettslaget.



Litt historie om Orebakken borettslag



Jens Selmer



Preben Krag

Orebakken borettslag ble oppført mellom 1974 og 1976 som er et av de siste prosjektene i etterkrigstidens drabantbyutbygging i Oslo. Før dette var området dels jorder og dels skog.
Borettslaget er tegnet av arkitektene Jens Selmer (1911-1995) og Preben Krag (1912-1980).
Bebyggelsen i Orebakken består av tretten boligblokker og ett parkeringshus. Elleve av boligblokkene har fire etasjer, og to har åtte etasjer.
Et tydelig grep hvor blokkenes plassering i terrenget samt plen og beplantning imellom dem, bidrar til det datidens arkitekter nevnte «byggenes naturlig tilstedeværelse».

Arkitektene hentet sin inspirasjon fra den kjente sveitsisk-franske arkitekten Le Corbusier som var en av opphavsmennene til de nye løsningene der boligområder og industri skulle skilles, boligkvartalene løses opp og naturen trekkes inn i bebyggelsen.
For ham var de store grønne arealene mellom boligene like viktige som boligene. Der skulle folk samles til lek og rekreasjon. Sosialdemokratisk likhetsideologi spilte også en viktig rolle.
Orebakken borettslag står frem som et prakteksempel på nennsomt utført boligprosjekt fra 70-tallet og vil nok bli vurdert satt opp på Byantikvarens gule liste i årene som kommer.



Trosterudstien, 1965 Jens Selmer og Wenche Selmer



Le Corbusier Ville Radieuse, 1930

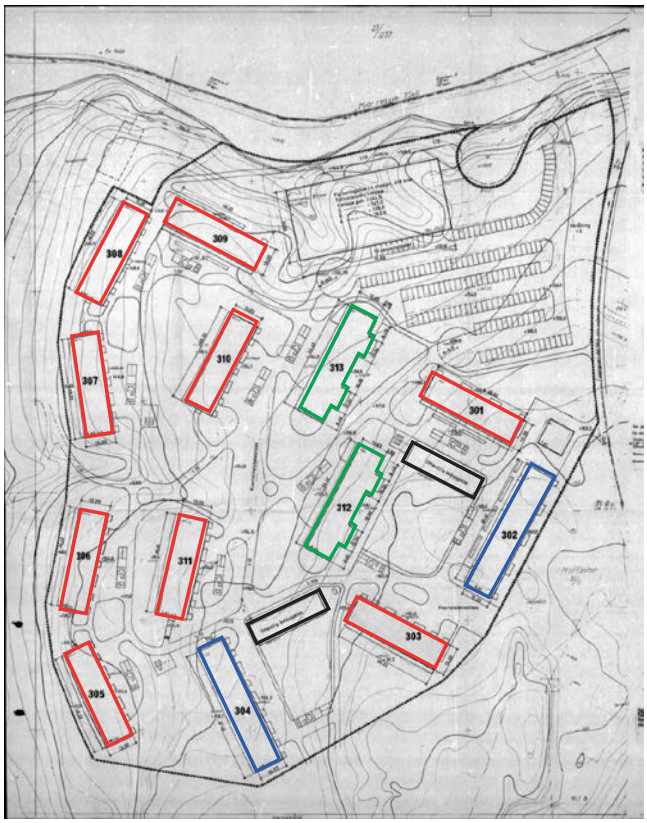


Blokkene i Bølerlia, Jens Selmer, 1956-57



Øvre Haugen i Oslo, 1975-76, Preben Krag og Jens Selmer

Type boliger









TYPE 1

Landingsveien 56-60, 74-78, 88-98, 110-138

9 bygg
4 etasjer
3 trappeoppganger

TYPE 2

Landingsveien 66-70, 100-104

2 bygg
4 etasjer
4 trappeoppganger

TYPE 3

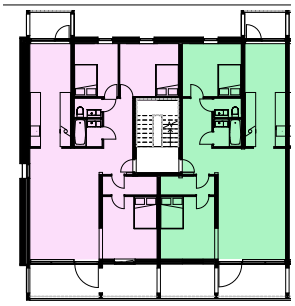
Landingsveien 80-82

2 bygg
8 etasjer
2 trappeoppganger

Type boliger

TYPE 1

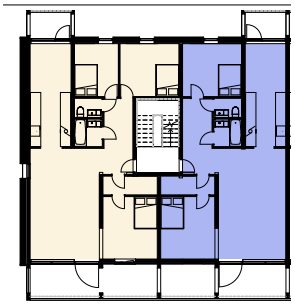
Landingsveien 56-60, 74-78, 88-98, 110-138





TYPE 2

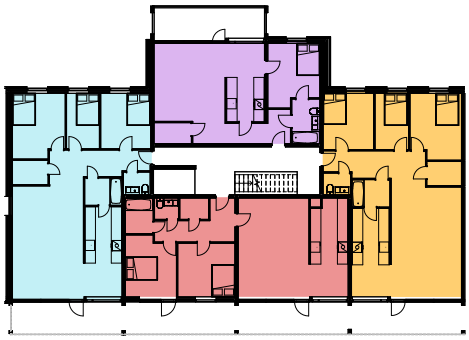
Landingsveien 66-70, 100-104

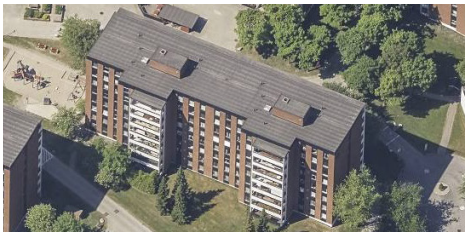




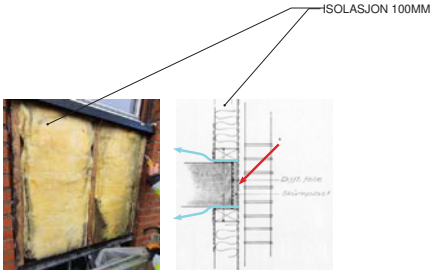
TYPE 3

Landingsveien 80-82





Tilstandsrapport



Varmelekkasje (kuldebroer) ved dekkeforkanter

Multiconsult har utarbeidet en grundig tilstandsrapport i forbindelse med mulighetsstudie og den er gjort tilgjengelig for alle beboere. Der fremkommer det at boligblokkene på Orebakken ble planlagt med en forventet levetid på 50 år, som er den tid en bygning prosjekteres for å fungere godt i. Klimaskallet, dvs. yttervegger og tak, er tilnærmet uendret siden blokkene ble oppført. Sammenlignet med tilsvarende nye boligblokker er blant annet energibruken høyere, bokomforten lavere, tilgjengelighet for bevegelseshemmede begrenset, det generelle sikkerhetsnivået lavere og drifts-/vedlikeholdskostnadene høyere.

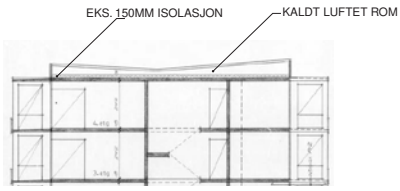
Blokkene er dårlig isolert og det er mye luftlekkasjer i ytterveggene, dvs. at det er mindre sprekker/gliper hvor kald uteluft kommer inn, og det er et stort omfang av betongkonstruksjoner som leder kulde gjennom yttervegger og gulv inn i leilighetene. Dette i kombinasjon med avtrekksventilasjon reduserer bokomforten og kan gi dårlig inneklima.

Fasader med tegl og trepanel er generelt i god stand, men er dårlig isolert. De vertikale fasadefeltene med korrugerte plater, inklusive vegg og vindu har nådd sin levetid og anbefales utskiftet.

Takene er dårlig isolert og bør tekkes om innen 5-10 år. Takluker på blokkene anbefales skiftet ut. Omtekking og etterisolering må koordineres med valg av ventilasjonsløsning.

Balkongene har betongskader som anbefales utbedret. Skadeårsaken er ikke kjent, og bør vurderes nærmere, før nye tiltak utføres.

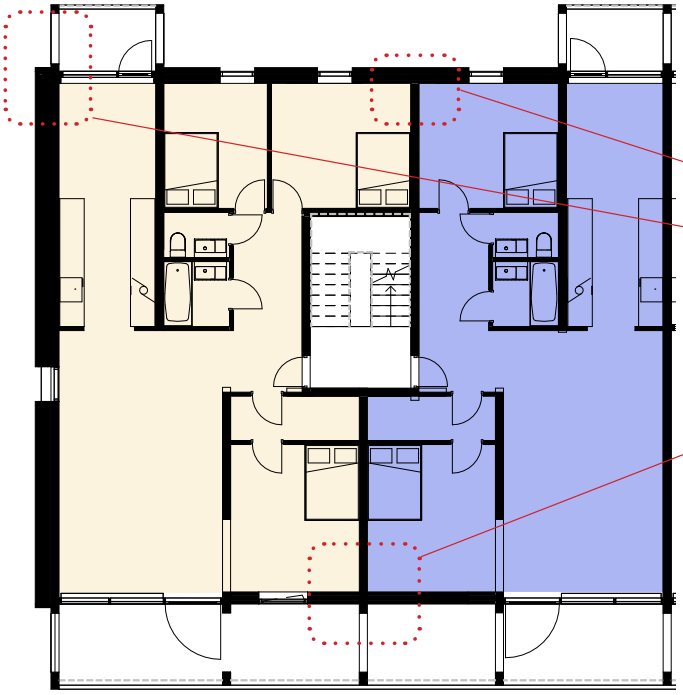
Enkelte kjellere har et fuktproblem.

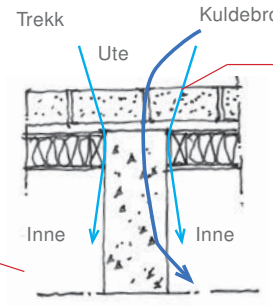


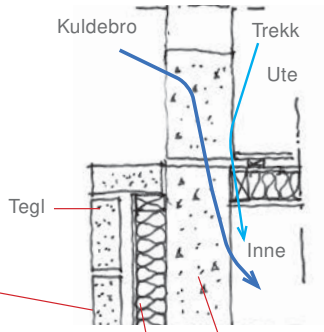


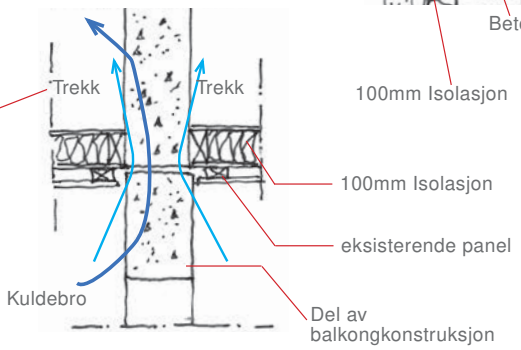
Betongskader på balkongkonstruksjoner

Eksisterende isolasjon



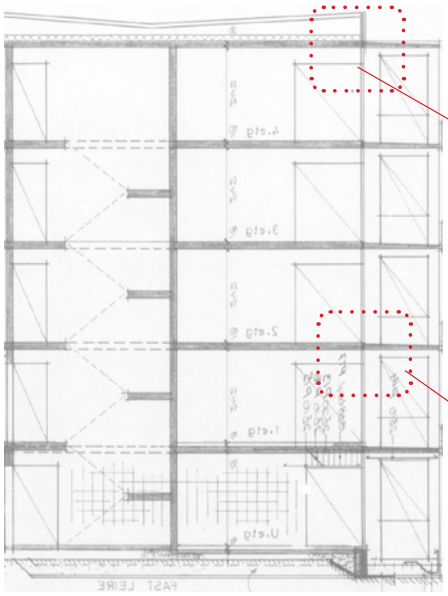


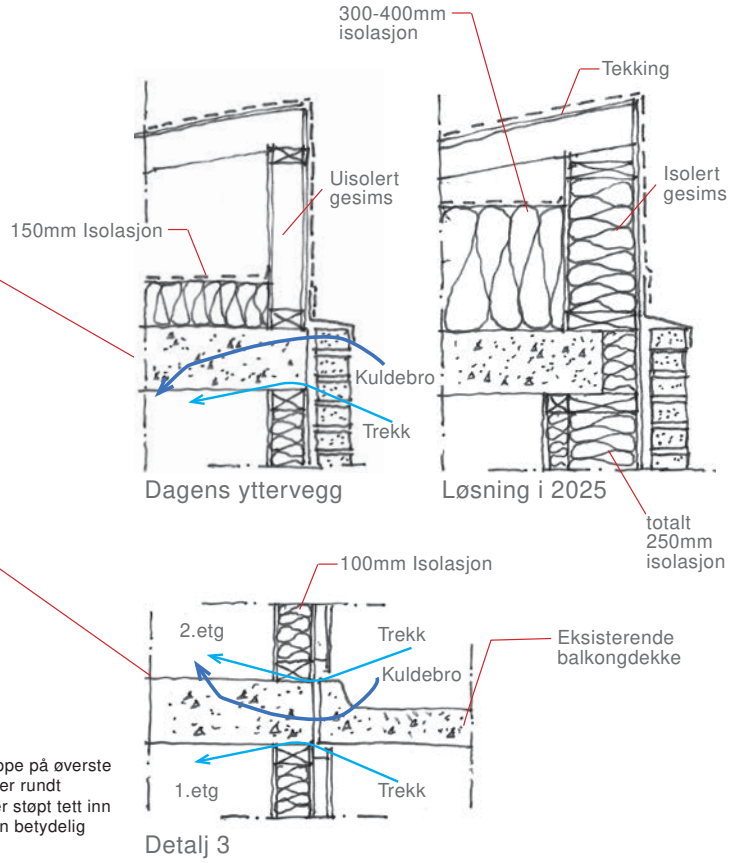




Byggene er isolert med 100mm mineralull lagt i stenderverk, enten frittstående eller utenpå betongskiver på gavler. Dette er lite i forhold til minimum 250mm etter dagens standard.
Det er luftlekkasjer ved overganger mellom dekker og stenderverksvegger på alle byggene. Dette oppleves som trekk hvor det er verst. Samtidig er det varmelekkasjer gjennom det som kalles «kuldebroer» på fagspråket. Kuldebroene er alle steder hvor betongdekkene og betongveggene mellom leilighetene er eksponert i ytterveggen. Kulden siver inn i den uisolerte betongen.

Eksisterende isolasjon





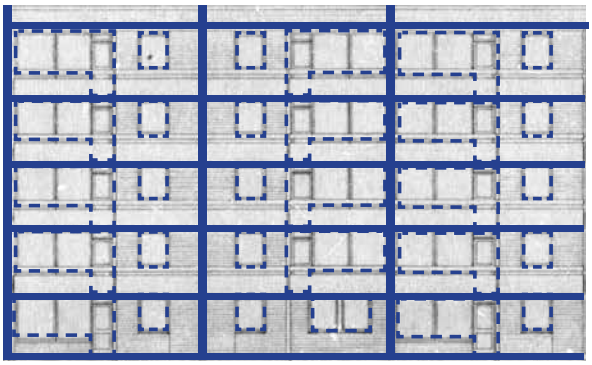
Takene på byggene er såkalte «kalde tak» Det vil si at isolasjonen ligger oppe på øverste betongdekke og over det er det et kalt luftet rom. Tykkelsen på isolasjonen er rundt 150mm mot 300-400mm som er vanlig på slike tak i dag.Balkongdekkene er støpt tett inn til gulvene i leilighetene og det trekker i over-og underkant. Dette er også en betydelig kuldebro gjennom den uisolerte betongen.

Luftelekkasjer på yttervegger

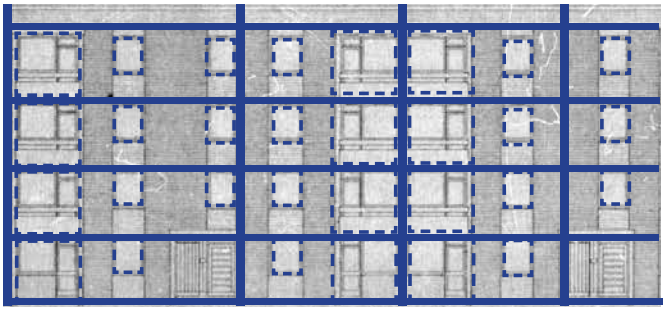
Luftelekkasjer rundt dører og vinduer

Kuldebroer ved betongvegger og gulv.
Luftelekkasjer på begge sider.

Fasade med balkong



Fasade uten balkong



Tegningene viser luftlekkasjer ved overganger mellom dekker og stenderverksvegger på en typisk yttervegg. Samtidig trekker det i overgangene mellom vinduer og veggen. Tatt i betraktning at ytterveggene kun har 100mm (10cm) isolasjon er dette liten beskyttelse for vær og vind. Dagens løsning er minimum 250mm isolasjon og det er krav til at isolasjonen monteres over alle dekkeforkanter slik at det ikke dannes kuldebroer. Samtidig tettes vinduer i dag på en helt annen måte enn på 1970-tallet og alle overganger teipes i tillegg med spesialteip.

De beste vinduene i bygget er fra 2005 og har en U-verdi på 1,4 mot dagens standard som oftest blir lagt på 0,8. Dette er varme som passerer en kvadratmeter vindu ved temperaturforskjell på en grad celsius. Andre vinduer er fra 80-tallet og har enda dårligere U-verdi.

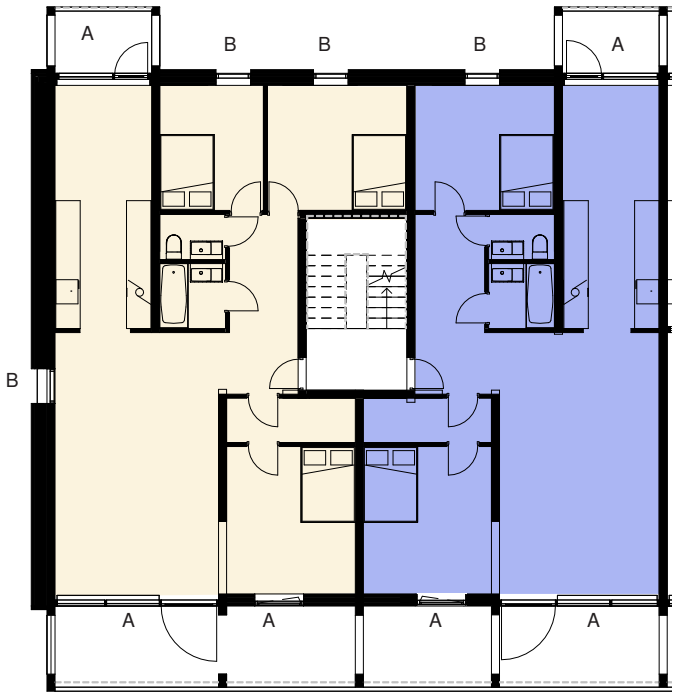
Betongskader





Betongskadene er beskrevet i tilstandsrapporten fra Multiconsult. Dette er skader som oppstår på eksponerte betongoverflater på bygg fra denne perioden. Utbedring av skadene bør prioriteres. Men det vil være nødvendig å reparere betongen med jevne mellomrom i årene fremover.

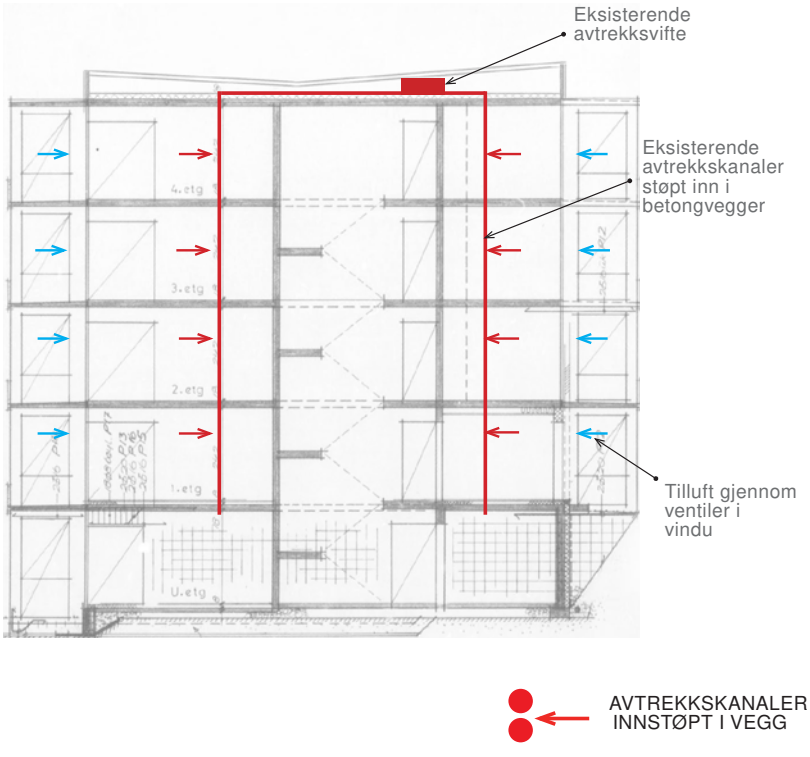
Vinduer og balkongdører

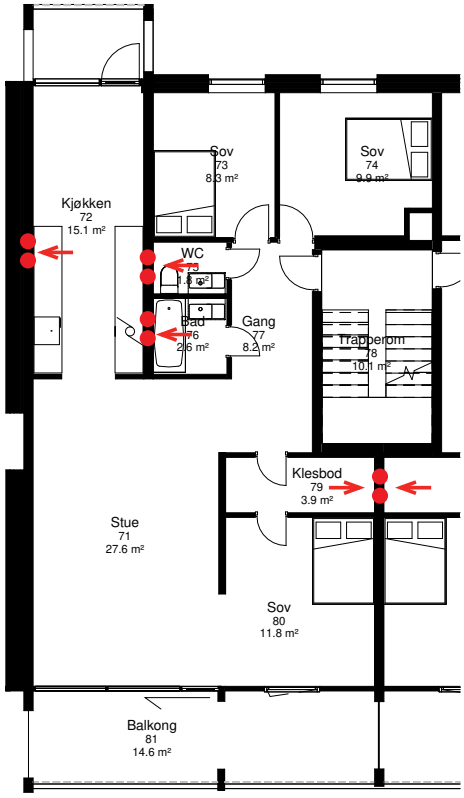


A) Vinduer og dører på balkongene på alle byggene ble byttet ut i 2005 unntatt på 70 leiligheter. Isolasjonsverdien på disse vinduene og dørene ligger på U= 1,4 mot U=0,8 som er vanlig i dag.

B) Vinduer i felt med korrugerte plater er fra 1980-tallet (med noen unntak) og er modne for utskifting. Isolasjonsverdien på disse vinduene er svært dårlig.

Eksisterende avtrekksanlegg





AVTREKKSKANALER INNSTØPT I VEGG

MULIGE TILTAK

A. YTTERVEGGER

1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE
2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG
3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER
4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL
5. ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

B. TAK

1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER
2. NYTT VENTILASJONSROM
3. ETTERISOLERING AV TAK



C. VENTILASJON

1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG
2. NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG I ALLE BLOKKER

D. BALKONGER

1. REPARASJON AV BETONGSKADER

E. KJELLERE

1. LUFTAVFUKTER I KJELLER

F. UTVIDELSER

1. MULIG UTVIDELSE AV STUER
2. MULIG UTVIDELSE AV STUER OG BALKONGER

TILTAK KNYTTET TIL VEDLIKEHOLD I GARASJE OG TILRETTELEGGING FOR BRANNVESENET GÅR PÅ DRIFTSBUDSJETTET OG INKLUDERES IKKE I DENNE MULIGHETSSTUDIEN.

ULIKE TILTAKSPAKKER

Følgende sider viser foreløpige forslag til tiltakspakker:

- Pakke 1: Reparasjoner
- Pakke 2: Isolasjon
- Pakke 3: Verdiøkning

PAKKE 1 - REPARASJONER

A. YTTERVEGGER

1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE

2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG

3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER
(NB! I Pakke 1 begrenses tiltak A3 til **de 70 leilighetene** *som ikke var med i dette tiltaket i 2005, etterisolering kun 50 mm slik utført i 2005, ingen utbedring av kuldebroer)*

B. TAK

1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER

C. VENTILASJON

1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG

D. BALKONGER

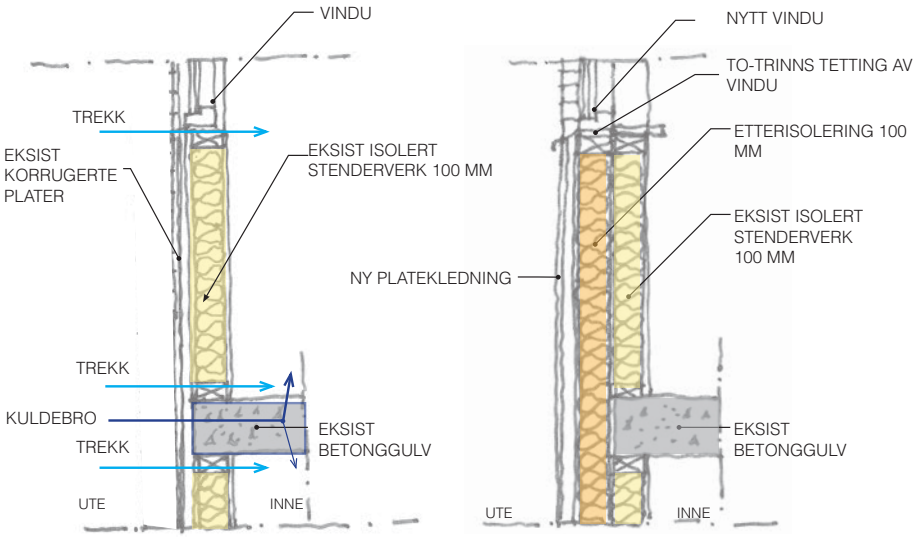
1. REPARASJON AV BETONGSKADER

E. KJELLERE

1. LUFTAVFUKTER I KJELLERE

A1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE

- Utskiftning av vinduer
- Ny isolasjon
- Ny kledning

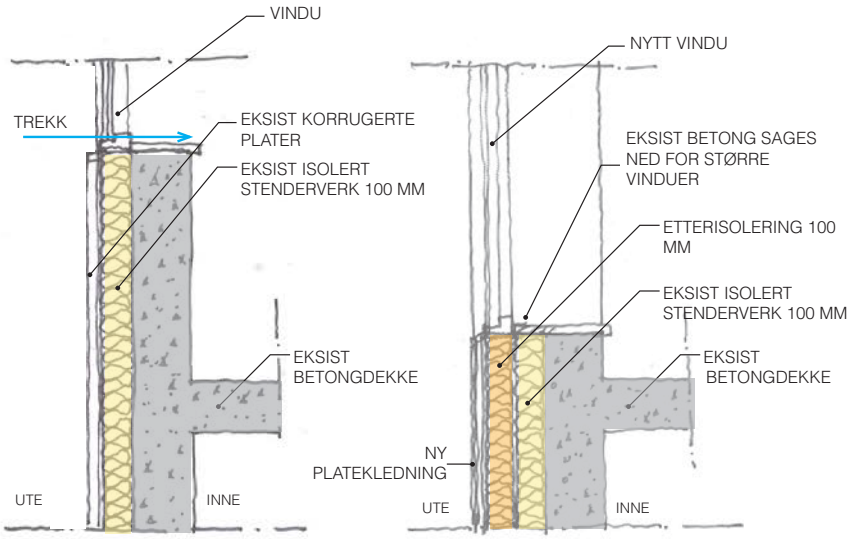


FØR ETTER



A2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG

- Utskiftning og utvidelse av vinduer
- Ny isolasjon
- Ny kledning



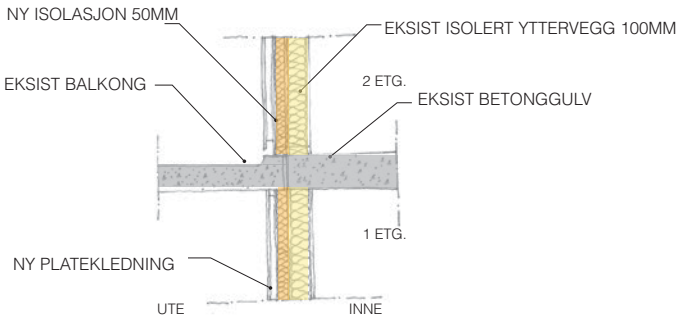
FØR ETTER



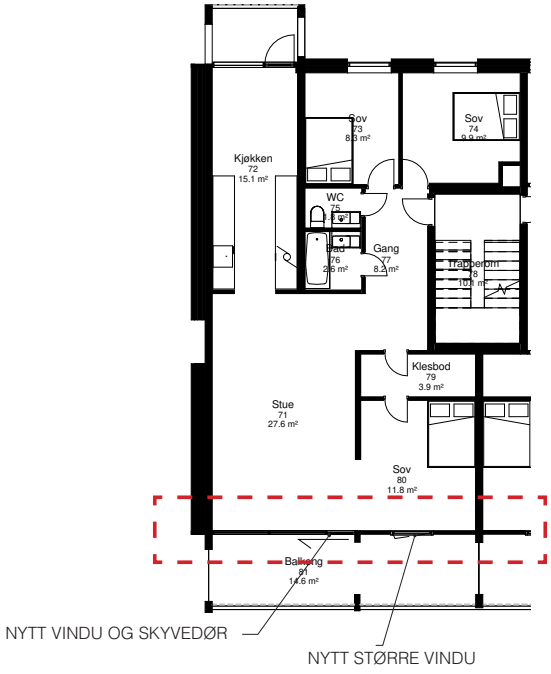
A3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

PAKKE 1: Begrenses til ***de 70 leilighetene*** *som ikke var med i dette tiltaket i 2005, etterisolering kun 50 mm slik utført i 2005, ingen utbedring av kuldebroer*
PAKKE 2: Gjelder alle leiligheter, kuldebroer utbedres med slissing i betong
PAKKE 3: Utvidelse av stue medfører full isolering, og evt. ny balkong og utvidelse stue medføree at kuldebroer på dekker elimineres (Se F1 og F2)

- Utskiftning av vinduer og skyvedører
- Ny isolasjon 50 mm
- Ny kledning



DETALJ



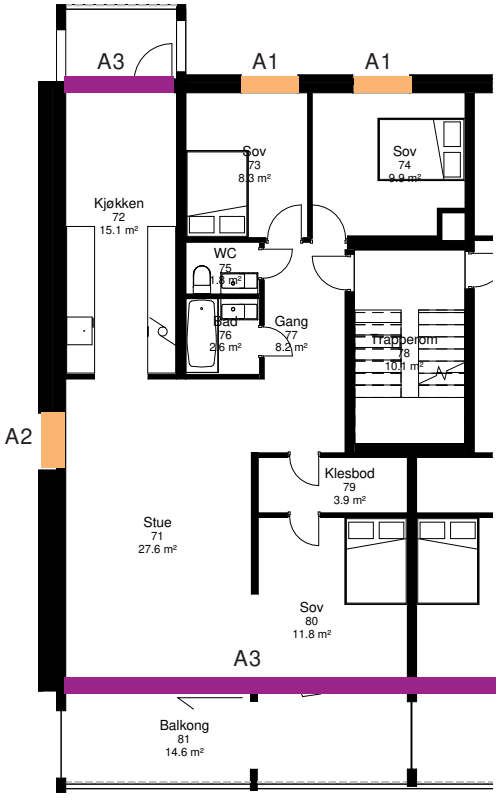
PLAN

ETTERISOLERING AV VEGGER I PAKKE 1

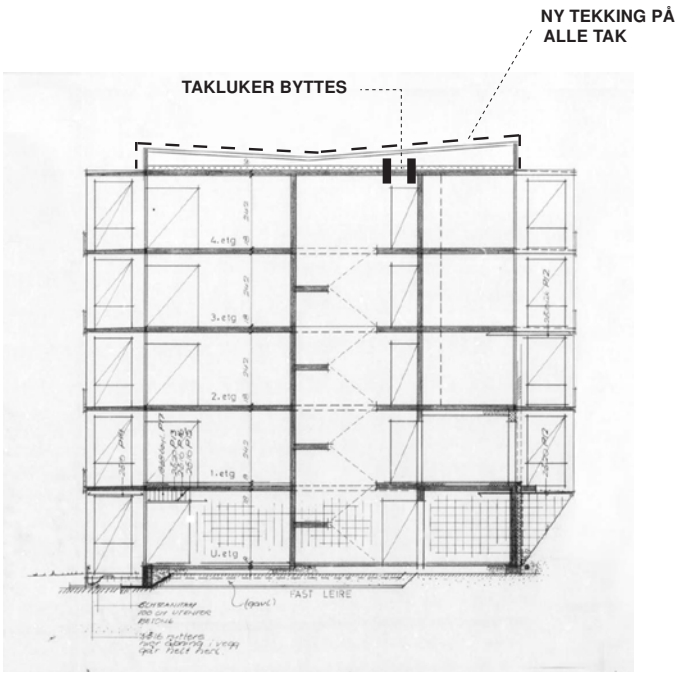
A1/A2: ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER M/NYE VINDUER

A3: ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER M/NYE VINDUER
(*Begrenses til* **de 70 leilighetene** *som ikke var med i dette tiltaket i 2005)*

Ved å velge å kun isolere de vertikale feltene med korrugerte plater vil det fremdeles være gulvkaldt og kald trekk.



B1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER



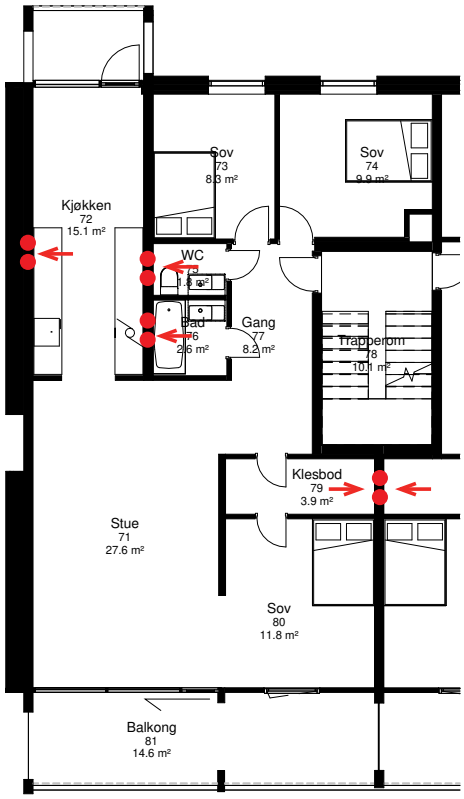
SNITT



ILLUSTRASJON

C1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG

- Rengjøre kanaler
- Ny innregulering
- Nye brannsikre vifter
- Ny trykkstyring av vifter
- Funksjonssikker strømforsyning



AVTREKKSKANALER
INNSTØPT I VEGG
RENGJØRES

D1. REPARASJON AV BETONGSKADER

- På alle balkonger

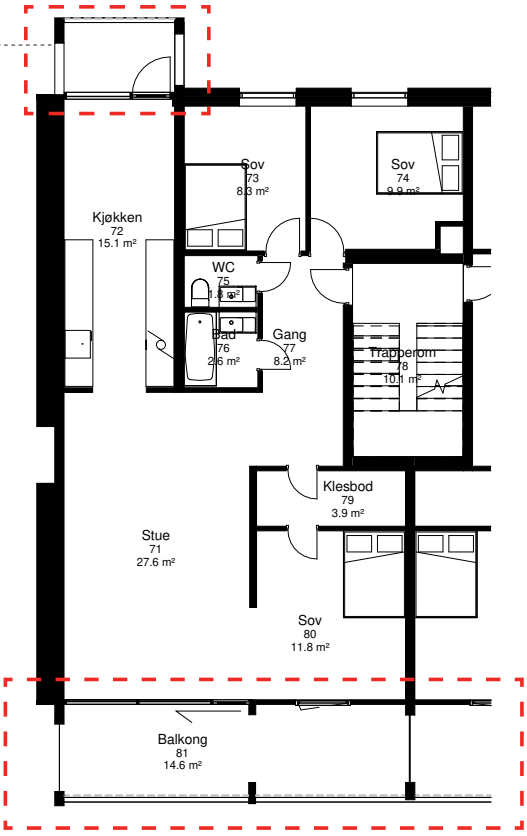




SKADE

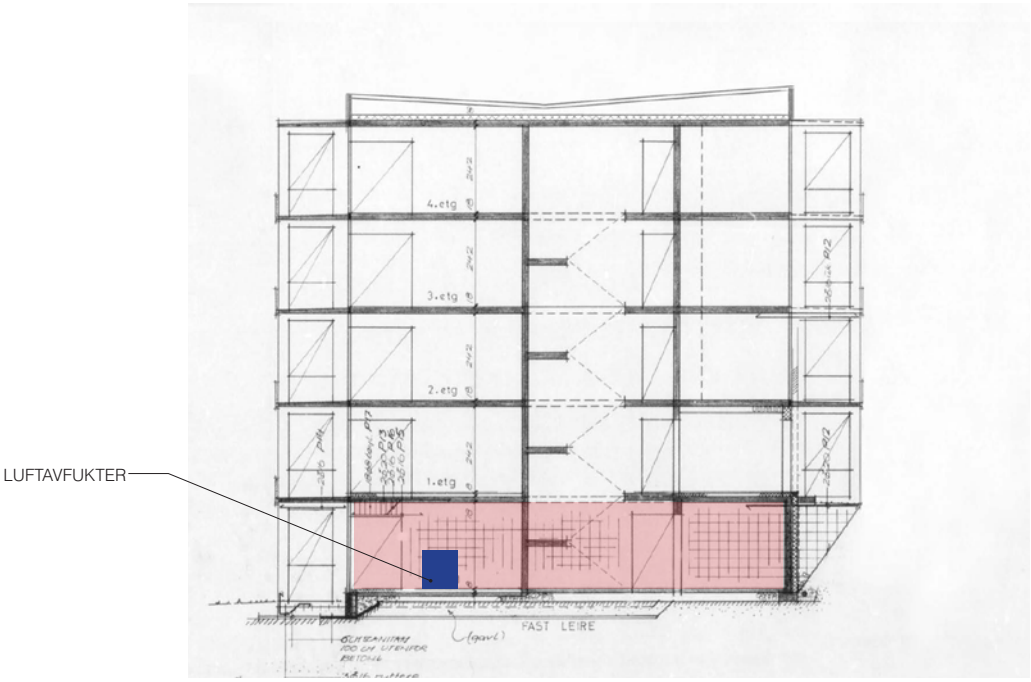


SKADE



E1. LUFTAVFUKTER I KJELLER

- Utbedre fuktproblematikk med bruk av luftavfuktere i enkelte kjellere



PAKKE 2 - ISOLASJON

A. YTTERVEGGER

1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE - *SE PAKKE 1*
2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG - *SE PAKKE 1*
3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER
(NB! I Pakke 2 gjelder tiltak A3 alle leiligheter, kuldebroer utbedres med slissing i betong)
4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL
5. ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

B. TAK

1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER - *SE PAKKE 1*
2. NYTT VENTILASJONSROM
3. ETTERISOLERING AV TAK

C. VENTILASJON

1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG - *SE PAKKE 1*
2. NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG I ALLE BLOKKER

D. BALKONGER

1. REPARASJON AV BETONGSKADER - *SE PAKKE 1*

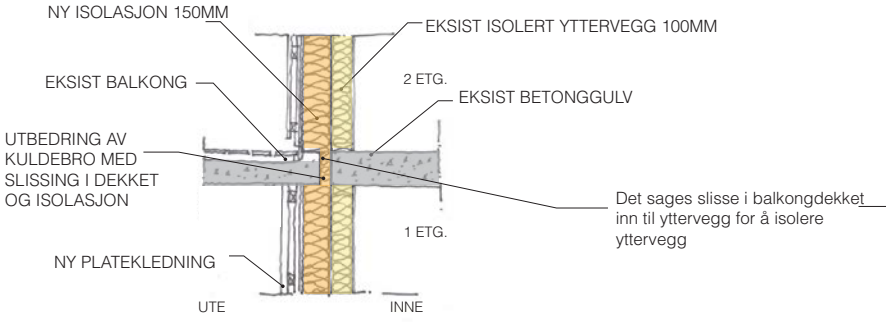
E. KJELLERE

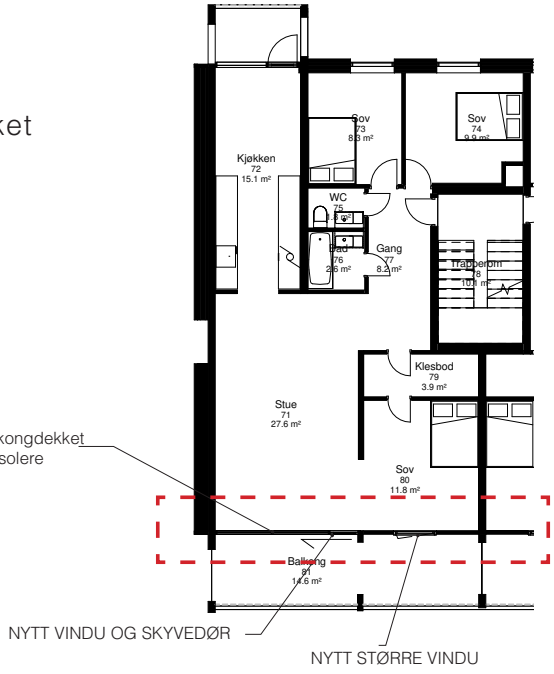
1. LUFTAVFUKTER I KJELLER - *SE PAKKE 1*

A3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER

PAKKE 1: Begrenses til ***de 70 leilighetene*** *som ikke var med i dette tiltaket i 2005, etterisolering kun 50 mm slik utført i 2005, ingen utbedring av kuldebroer*
PAKKE 2: Gjelder alle leiligheter, kuldebroer utbedres med slissing i betong
PAKKE 3: Utvidelse av stue medfører full isolering, og evt. ny balkong og utvidelse stue medføree at kuldebroer på dekker elimineres (Se F1 og F2)

- Utskiftning av vinduer og skyvedører
- Ny isolasjon
- Ny kledning
- Utbedring av kuldebro med slissing i balkongdekket

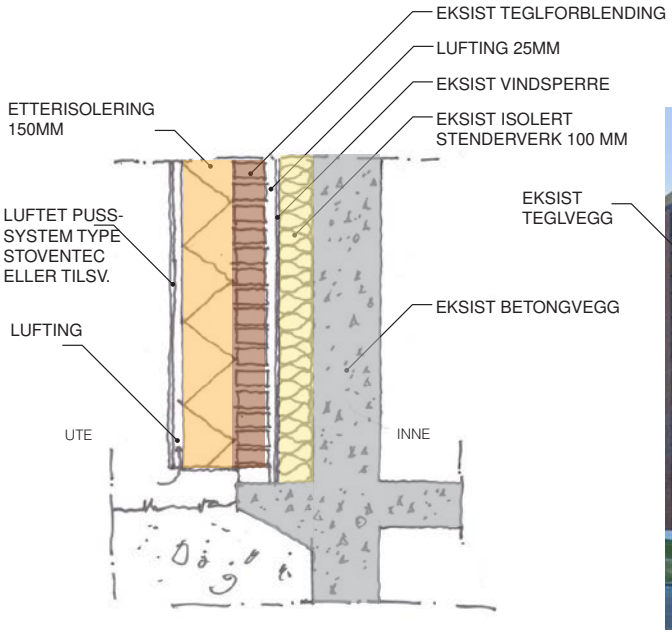




DETALJ PLAN

A4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL

- *Gavlveggene isoleres med 150mm tilleggsisolasjon og pusses med gjennomfarget puss.*



DETALJ GAVLVEGG



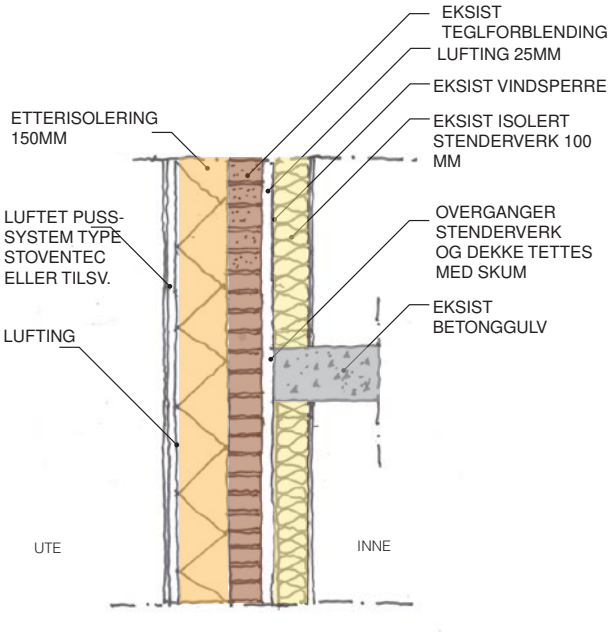
FØR



ETTER

A5. ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

- *Veggene isoleres med 150mm tilleggsisolasjon og pusses med gjennomfarget puss.*



DETALJ PÅ LANGSIDE



FØR ETTER

ETTERISOLERING AV VEGGER I PAKKE 2

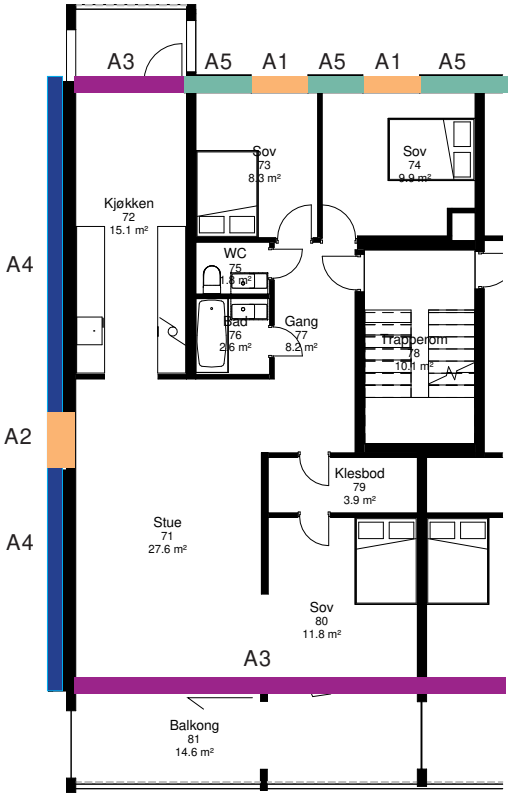
A1/A2: ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER M/NYE VINDUER

A3: ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER M/NYE VINDUER OG BALKONGDØRER. KULDEBROER UTBEDRES

A4:ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL M/NYE VINDUER

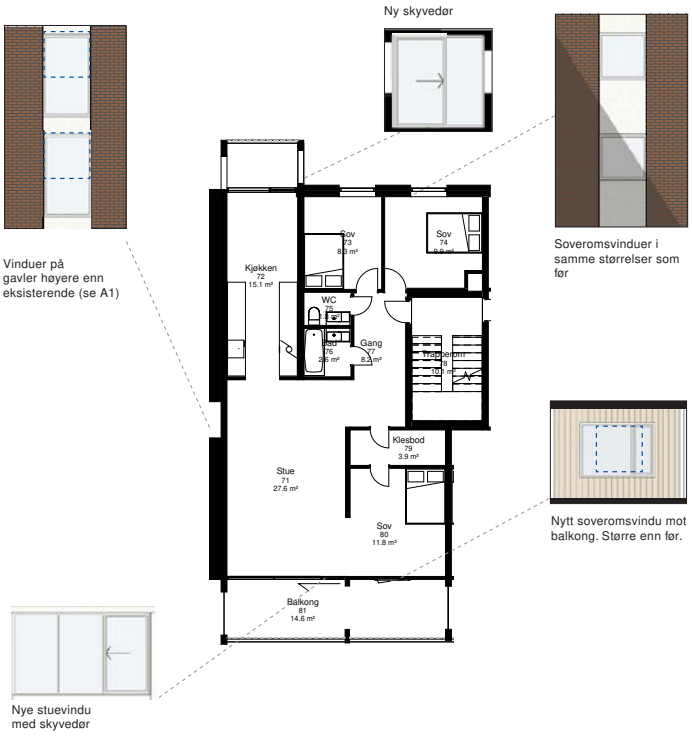
A5:ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

Ved å velge å isolere alle veggene vil man i størst grad redusere kalde gulv og kald trekk



UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

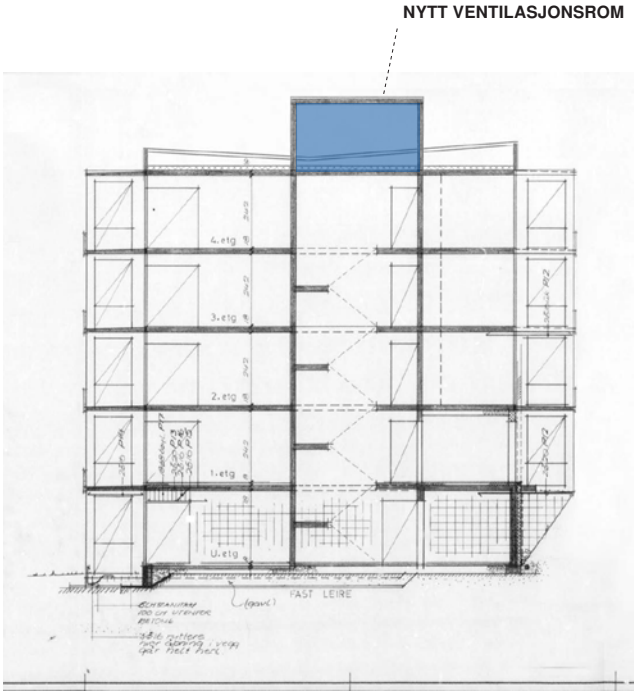
- Mulige utskiftninger og utvidelser av vinduer og balkongdører ved uendret planløsning



UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER



B2. NYTT VENTILASJONSROM



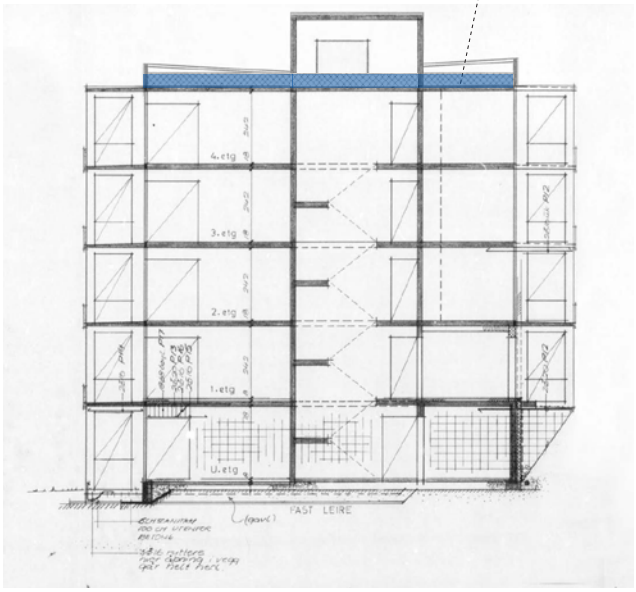
SNITT



ILLUSTRASJON

B3. ETTERISOLERING AV TAK

NY ISOLASJON 300-400MM PÅ BETONGDEKKE



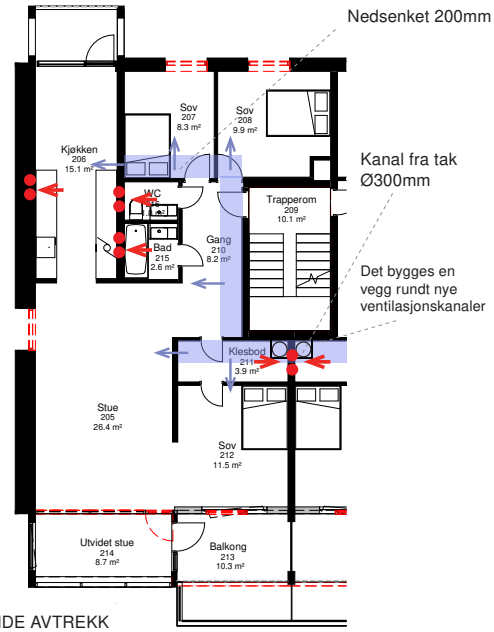
SNITT

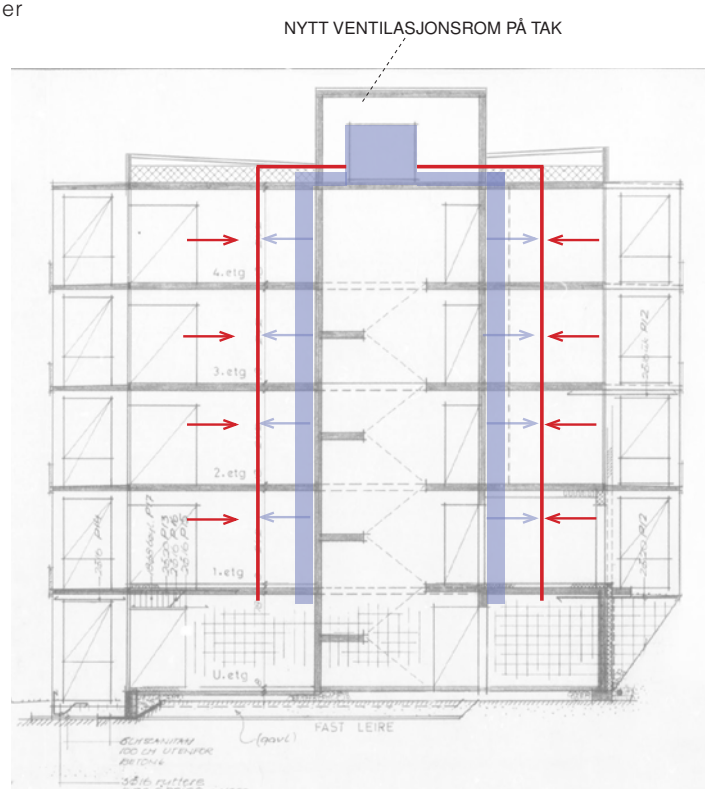


ILLUSTRASJON

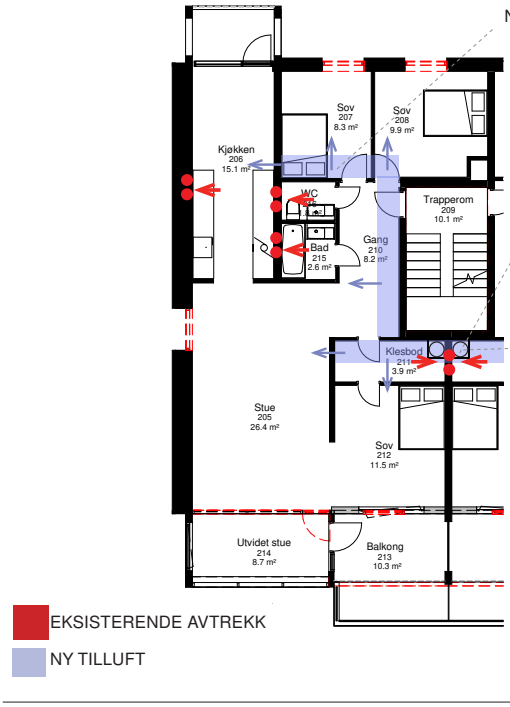
C2. NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG I ALLE BLOKKER

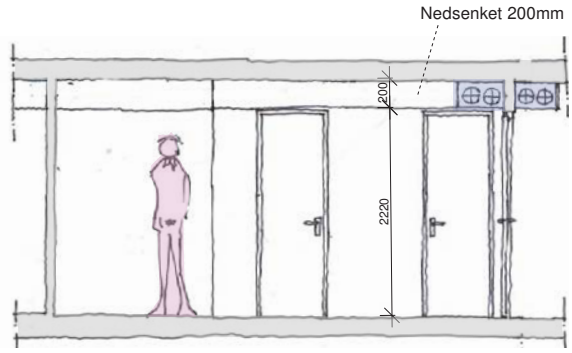
- Aggregater i nye ventilasjonsrom over alle trappeoppganger
- Gjenbruk av eksisterende kanaler for avtrekk. (se pkt.C1)
- Kanaler føres fra tak til leiligheter gjennom boder
- Nedforing 200mm på deler av tak i hver leilighet.



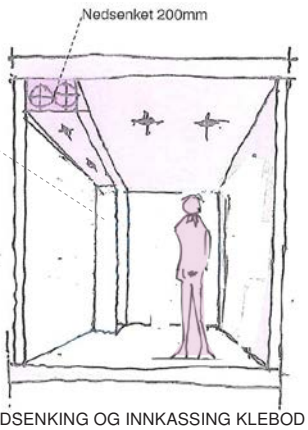


NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG - ILLUSTRASJON





NEDSENKING ENTRÉ



NEDSENKING OG INNKASSING KLEBOD



NEDSENKING ENTRÉ

PAKKE 3 - VERDIØKNING

A. YTTERVEGGER

1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE - *SE PAKKE 1*
2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG - *SE PAKKE 1*
3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER - *SE PAKKE 2*

(NB! I Pakke 3 vil utvidelse av stue medføre full isolering, og evt. ny balkong og utvidelse stue vil medføre at kuldebroer på dekker elimineres (Se F1 og F2)

4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL - *SE PAKKE 2*
5. ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL - *SE PAKKE 2*

B. TAK

1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER - *SE PAKKE 1*
2. NYTT VENTILASJONSROM - *SE PAKKE 2*
3. ETTERISOLERING AV TAK - *SE PAKKE 2*

C. VENTILASJON

1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG - *SE PAKKE 1*
2. NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG I ALLE BLOKKER - *SE PAKKE 2*

D. BALKONGER

1. REPARASJON AV BETONGSKADER - *SE PAKKE 1*

E. KJELLERE

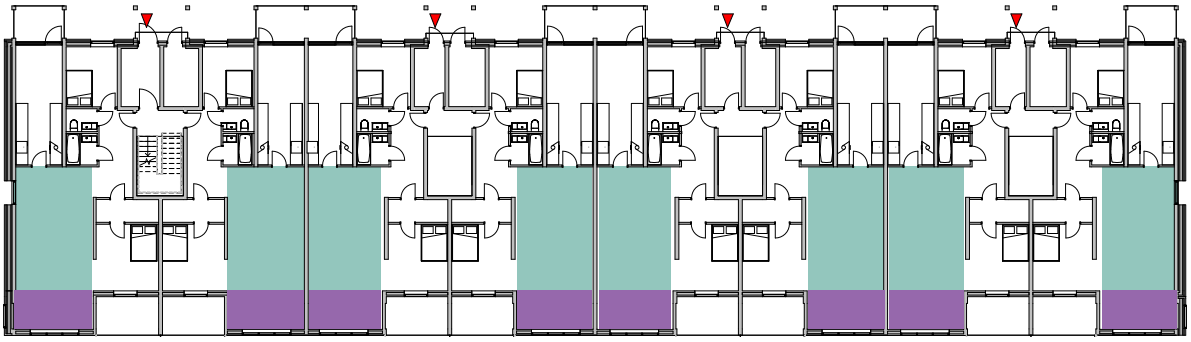
1. LUFTAVFUKTER I KJELLER - *SE PAKKE 1*

F. UTVIDELSER

1. MULIG UTVIDELSE AV STUER
2. MULIG UTVIDELSE AV STUER OG BALKONGER

F1. MULIG UTVIDELSE AV STUER

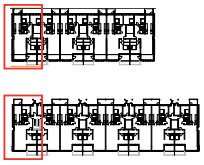
FORSLAG TIL UTVIDELSE



EKSISTERENDE AREALER STUE

UTVIDELSE AV AREAL I STUE 8,7 M2

Utvidelse av stue - typisk plan



EKSISTERENDE



AREALER FØR

FORSLAG TIL UTVIDELSE



AREALER ETTER

Utvidelse av stue - Illustrasjoner



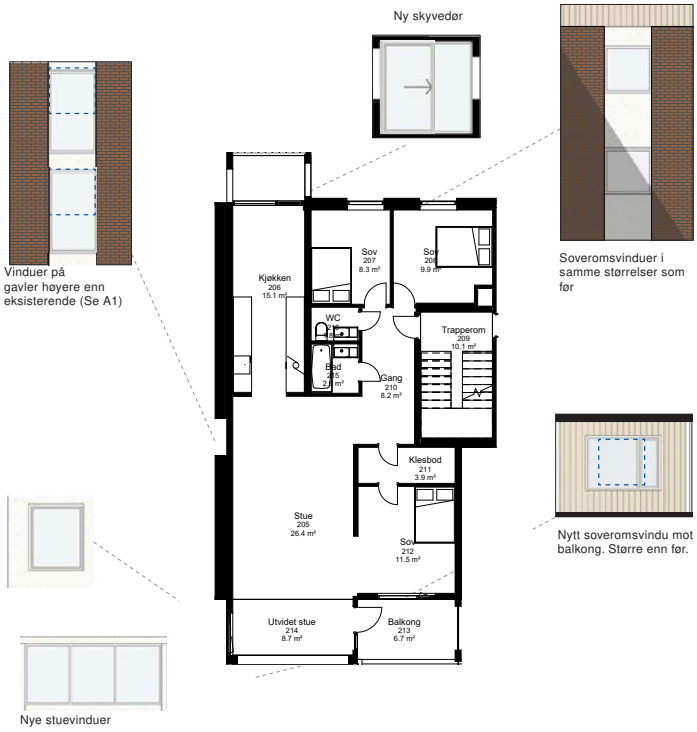
Utvidelse av leilighet fra innside



Utvidelse av stue fra utside

UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

- Mulige utskiftninger og utvidelser av vinduer og balkongdører ved utvidet stue

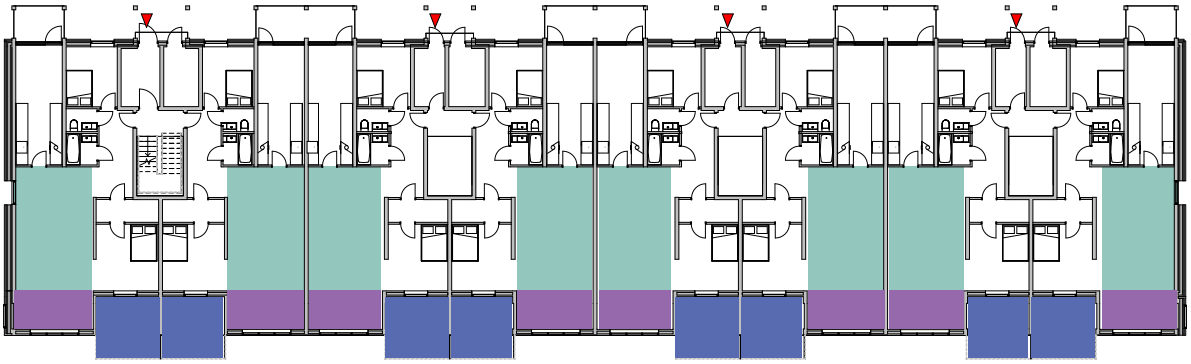


UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER



F2. MULIG UTVIDELSE AV STUER OG BALKONGER

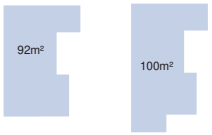
FORSLAG TIL UTVIDELSE



EKSISTERENDE AREALER STUE

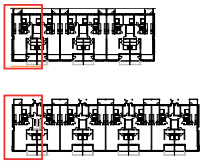
UTVIDELSE AV AREAL I STUE 8,7 M2

UTVIDELSE AV BALKONG TOTALT 10,5 M2



AREALER FØR AREALER ETTER

Utvidelse av stue og balkong - typisk plan

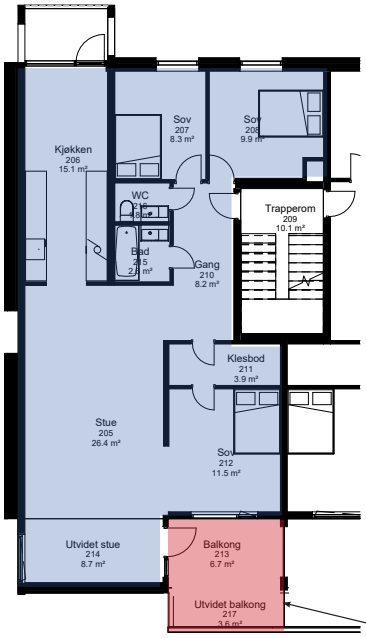


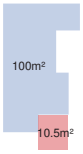
EKSISTERENDE



AREALER FØR

FORSLAG TIL UTVIDELSE





AREALER ETTER

Utvidelse stue og balkong - Illustrasjoner



Utvidelse av leilighet og balkong fra innside

Utvidelse stue og balkong - Illustrasjon



Utvidelse av balkong fra utside

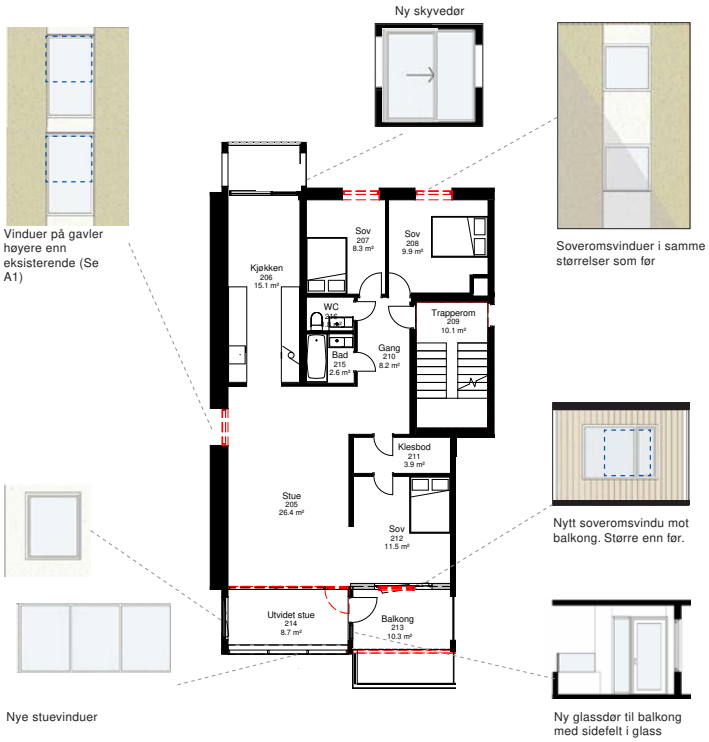
Utvidelse stue og balkong - Illustrasjon



Utvidelse av balkong fra utside

UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

- Mulige utskiftninger og utvidelser av vinduer og balkongdører ved utvidet stue og balkong



UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

Nye stuevinduer og dørfelt slipper inn mer lys enn før

Vinduer på gavler høyere enn eksisterende slipper inn lys på gulvet



ETTERISOLERING AV VEGGER I PAKKE 3

A1/A2: ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER M/NYE VINDUER

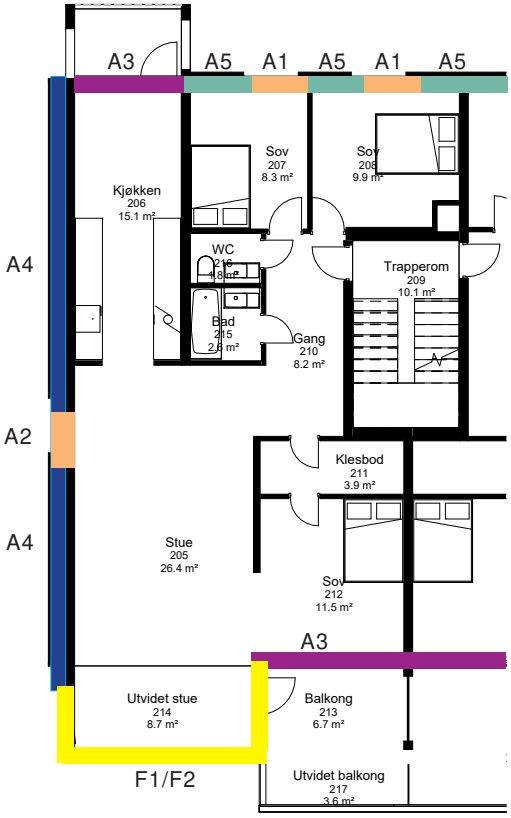
A3: ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER M/NYE VINDUER

A4:ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL M/NYE VINDUER

A5:ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

F1/F2: NYE ISOLERTE VEGGER I STUEN

Ved å velge å isolere alle veggene vil man i størst grad redusere kalde gulv og kald trekk



NYE MULIGE PLANLØSNINGER V/UTVIDELSE AV STUE OG BALKONG



MATRISE

	Pakke 1 REPARASJON	Pakke 2 ISOLASJON	Pakke 3 VERDIØKNING
Økt bokomfort (gulvkaldt, trekk)	Nei	Vesentlig bedring	Vesentlig bedring
Bedre inneklima	Litt forbedret	Vesentlig bedring	Vesentlig bedring
Lavere strømkostnader	Nei	Halvert	Halvert
Mulig tilskudd fra Enova	Nei	Ja	Ja
Økt boareal	Nei	Nei	Ja
Verdiøkning på boligen	Marginalt	Usikkert, noe økning	Ja
Redusert vedlikehold av betongkonstruksjoner	Nei	Nei	Ja
Redusert kjellerfukt/-lukt	Forbedret	Forbedret	Forbedret
Dagslysinnfall	Uendret	Uendret	Økt

KOSTNADER

TILTAK			REPARASJON	KOSTNAD	UTBEDRE ISOLASJON	KOSTNAD	VERDIØKNING	KOSTNAD
A YTTERVEGGER								
	A.1, A.2	felt med korrugete plater	tilleggsisolere, nye vinduer	kr 19 000 000	tilleggsisolere, nye vinduer	kr 19 000 000	tilleggsisolere, nye vinduer	kr 19 000 000
	A.3	fasader med trekledning	70 leiligheter, tilleggsisolere, vinduer, kledning	kr 4 000 000	alle leiligheter, 15 cm isolasjon, trepanl, vinduer	kr 110 000 000	alle leiligheter, 15 cm isolasjon, trepanl, vinduer	kr 110 000 000
	A.4	kortvegger teglfasader	-	kr -	150 cm isolasjon og ventilert pussløsning	kr 16 000 000	150 cm isolasjon og ventilert pussløsning	kr 16 000 000
	A.5	langvegger teglfasader	-	kr -	151 cm isolasjon og ventilert pussløsning	kr 11 000 000	151 cm isolasjon og ventilert pussløsning	kr 11 000 000
B YTTERTAK								
	B.1	Tekking av tak	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000
	B.2	Nytt ventilasjonsrom		kr -	inngår I nytt ventilasjonsrom	kr -	inngår I nytt ventilasjonsrom	kr -
	B.3	Isolering	0	kr -	30 cm tilleggsisolering, granulat som blåses inn	kr 4 000 000	30 cm tilleggsisolering, granulat som blåses inn	kr 4 000 000
C VENTILASJON								
	C.1	avtrekksventilasjon	rengjøre, oppgradere, brannsikre	kr 8 500 000				
	C.2	balansert ventilasjon			nytt balansert ventilasjons	kr 50 000 000	nytt balansert ventilasjons	kr 50 000 000
D VERANDAER								
	C.1	betongkonstruksjoner	reparasjon betongskader	kr 10 000 000	reparasjon betongskader, utbedre kuldebroer, skjære opp verandadekker, legge ned isolasjonsstripe	kr 28 000 000	reparasjon betongskader, utbedre kuldebroer, skjære opp verandadekker, legge ned isolasjonsstripe	kr 22 000 000
E KJELLER								
	E.1	kjellerfukt	montere luftavfuktere	kr 700 000	montere luftavfukter	kr 700 000	montere luftavfukter	kr 700 000
F UTVIDELSER								
	F.1	stuer					Utvidelse stuer	kr 128 000 000
	F.2	verandaer					Utvidelse verandaer	kr 48 000 000
		SUMMERING		kr 55 200 000		kr 251 700 000		kr 421 700 000
		UFORUTSETT 20%		kr 11 040 000		kr 50 340 000		kr 84 340 000
		BUDSJETT		kr 66 000 000		kr 302 000 000		kr 506 000 000

1	Leilighets-nummer	Andels-nummer	Areal	Felleskostnader 01.06.2026	Felleskostnader alt. 1 01.07.2028	Felleskostnader alt 2 01.07.2028	Felleskostnader alt. 3 01.07.2028	Ekstra fellesgjeld med lån 190 millioner
362	5065	358	81.3	5648	7022	7148	7276	445476
363	5066	359	91.5	5946	7392	7525	7660	468991
364	5067	360	81.3	5648	7022	7148	7276	445476
365	5068	361	89.7	5946	7392	7525	7660	468991
366	5069	362	81.3	5648	7022	7148	7276	445476
367	5070	363	89.7	5946	7392	7525	7660	468991
368	5071	364	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
369	5072	365	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
370	5073	366	54.7	4329	5382	5479	5577	341439
371	5074	367	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
372	5075	368	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
373	5076	369	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
374	5077	370	54.7	4329	5382	5479	5577	341439
375	5078	371	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
376	5079	372	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
377	5080	373	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
378	5081	374	54.7	4329	5382	5479	5577	341439
379	5082	375	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
380	5083	376	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
381	5084	377	85.5	5856	7280	7411	7544	461875

1	Leilighets-nummer	Andels-nummer	Areal	Felleskostnader 01.06.2026	Felleskostnader alt. 1 01.07.2028	Felleskostnader alt 2 01.07.2028	Felleskostnader alt. 3 01.07.2028	Ekstra fellesgjeld med lån 190 millioner
382	5085	378	54.7	4329	5382	5479	5577	341439
383	5086	379	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
384	6071	380	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
385	6072	381	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
386	6073	382	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
387	6074	383	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
388	6075	384	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
389	6076	385	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
390	6077	386	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
391	6078	387	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
392	6079	388	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
393	6080	389	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
394	6081	390	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
395	6082	391	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
396	6083	392	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
397	6084	393	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
398	6085	394	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
399	6086	395	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
400	7071	396	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
401	7072	397	85.5	5856	7280	7411	7544	461875

1	Leilighets-nummer	Andels-nummer	Areal	Felleskostnader 01.06.2026	Felleskostnader alt. 1 01.07.2028	Felleskostnader alt 2 01.07.2028	Felleskostnader alt. 3 01.07.2028	Ekstra fellesgjeld med lån 190 millioner
402	7073	398	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
403	7074	399	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
404	7075	400	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
405	7076	401	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
406	7077	402	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
407	7078	403	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
408	7079	404	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
409	7080	405	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
410	7081	406	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
411	7082	407	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
412	7083	408	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
413	7084	409	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
414	7085	410	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
415	7086	411	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
416	8071	412	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
417	8072	413	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
418	8073	414	54.7	3836	4769	4855	4942	302566
419	8074	415	85.5	5856	7280	7411	7544	461875
420	8075	416	74,6	5364	6669	6789	6910	423089
421	8076	417	85.5	5856	7280	7411	7544	461875

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
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB 1.11.88 T.E.

Arbeidets art: Fasadeendring

Arbeidssted	Gnr./bnr.	Journ.nr.
Landingsveien 94-96-98	Gnr.31, bnr.315 bl.311	85/3406

Byggherre	Ansvarshavende
Orebakken v/Tore Wilhelmsen Landingsvn.106 0767 OSLO 7	Tømmerm. Asbjørn Nyberg, Grønlandsleiret 19 0190 OSLO 1

KS/bs

Dato 14.oktober 1988.

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

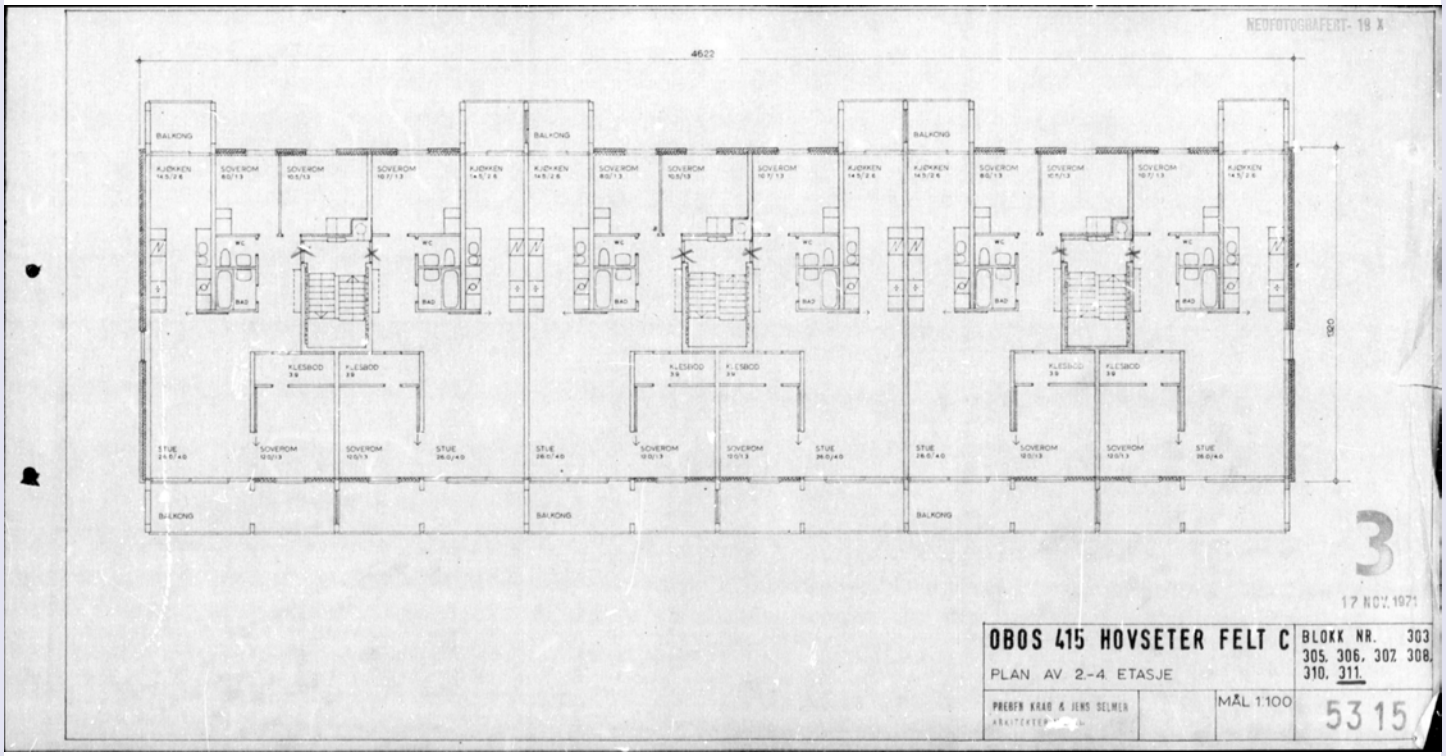
For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SH. C-16. ANDVORD.


NEOFOTOGRAFERT- 19 X
4622
BALKONG
KJØKKEN
SOVEROM
WC
BAD
KLESKOD
STUE
3
17 NOV. 1971
OBOS 415 HOVSETER FELT C
PLAN AV 2.-4 ETASJE
BLOKK NR. 303
305. 306. 307 308.
310. 311.
PREBEN KRAG & JENS SELMER
MÅL 1:100
5315

enova

Energiattest



Adresse	
Landingsveien 96, 0767 OSLO	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268530**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80708351**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **315**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **2 284,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **2 284,5 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
177,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
177,01 kWh/m²	**404 370 kWh**



Landingsveien 96, 0767 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak 1 Vinder

nye vinduer

Om grunnlaget for energimerket

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

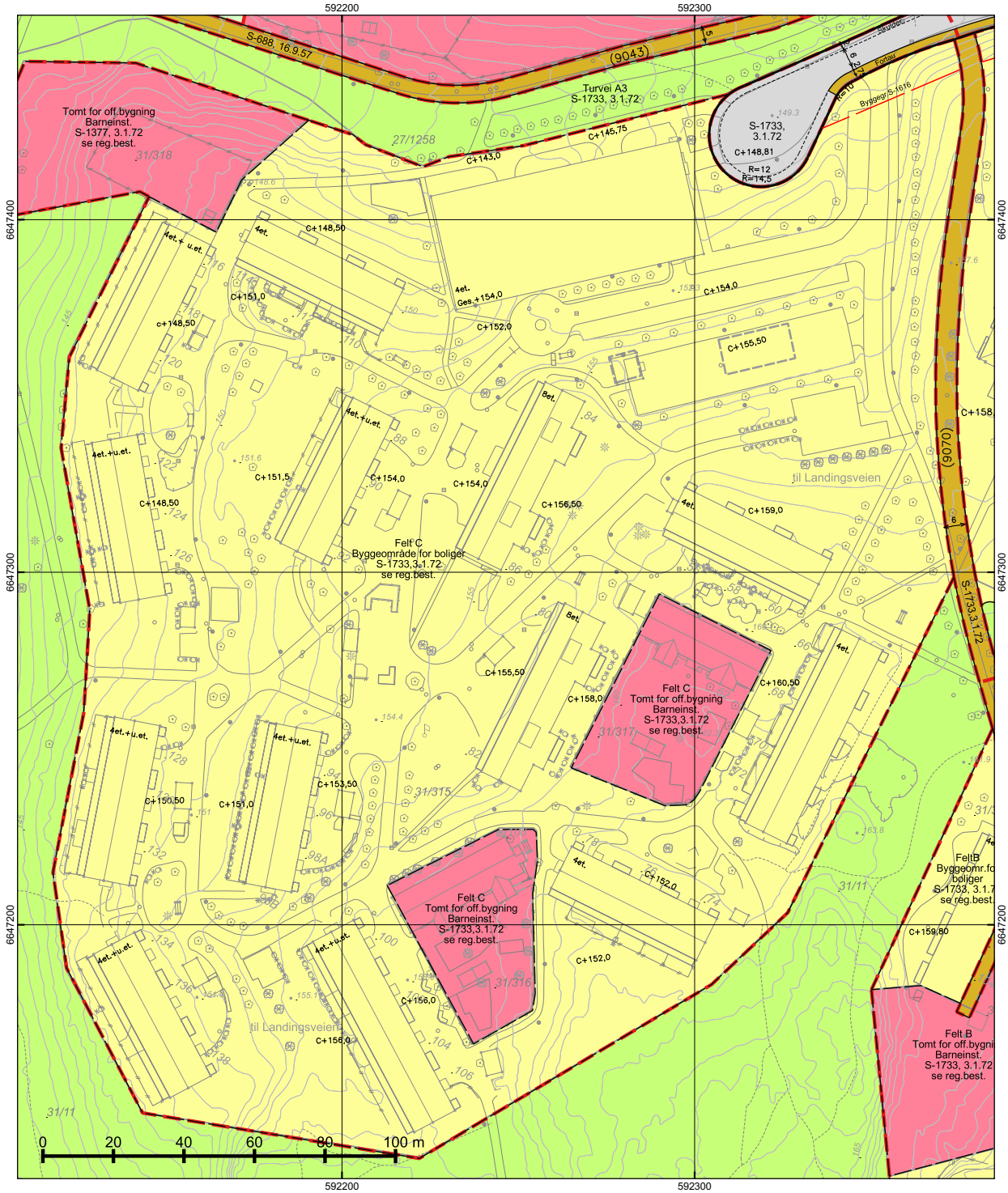
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

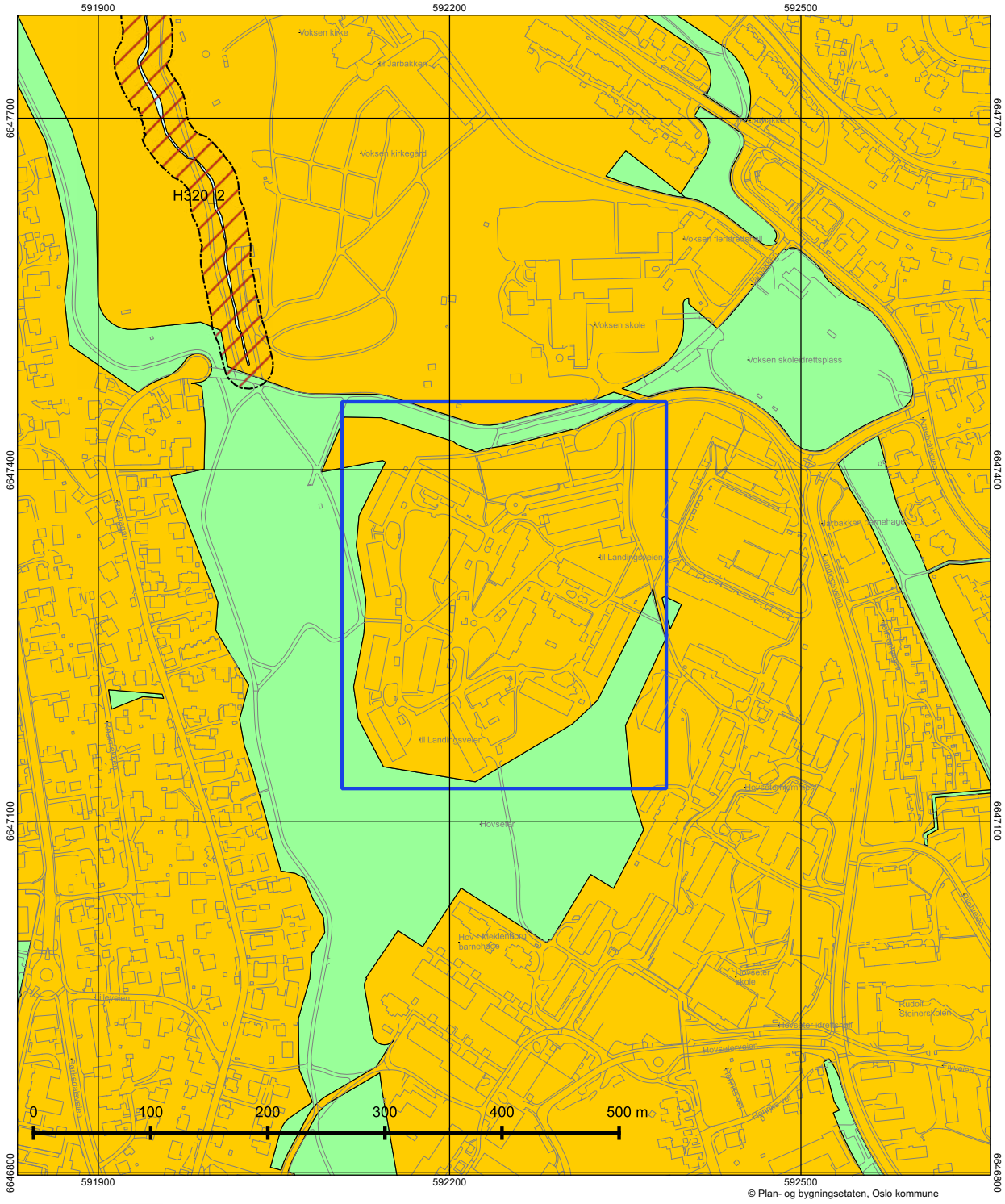
PlottID/Best.nr: 163740/ 86540848
Deres ref.:
Adresse: Landingsveien 96
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/315

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163740/86540848
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



ambita

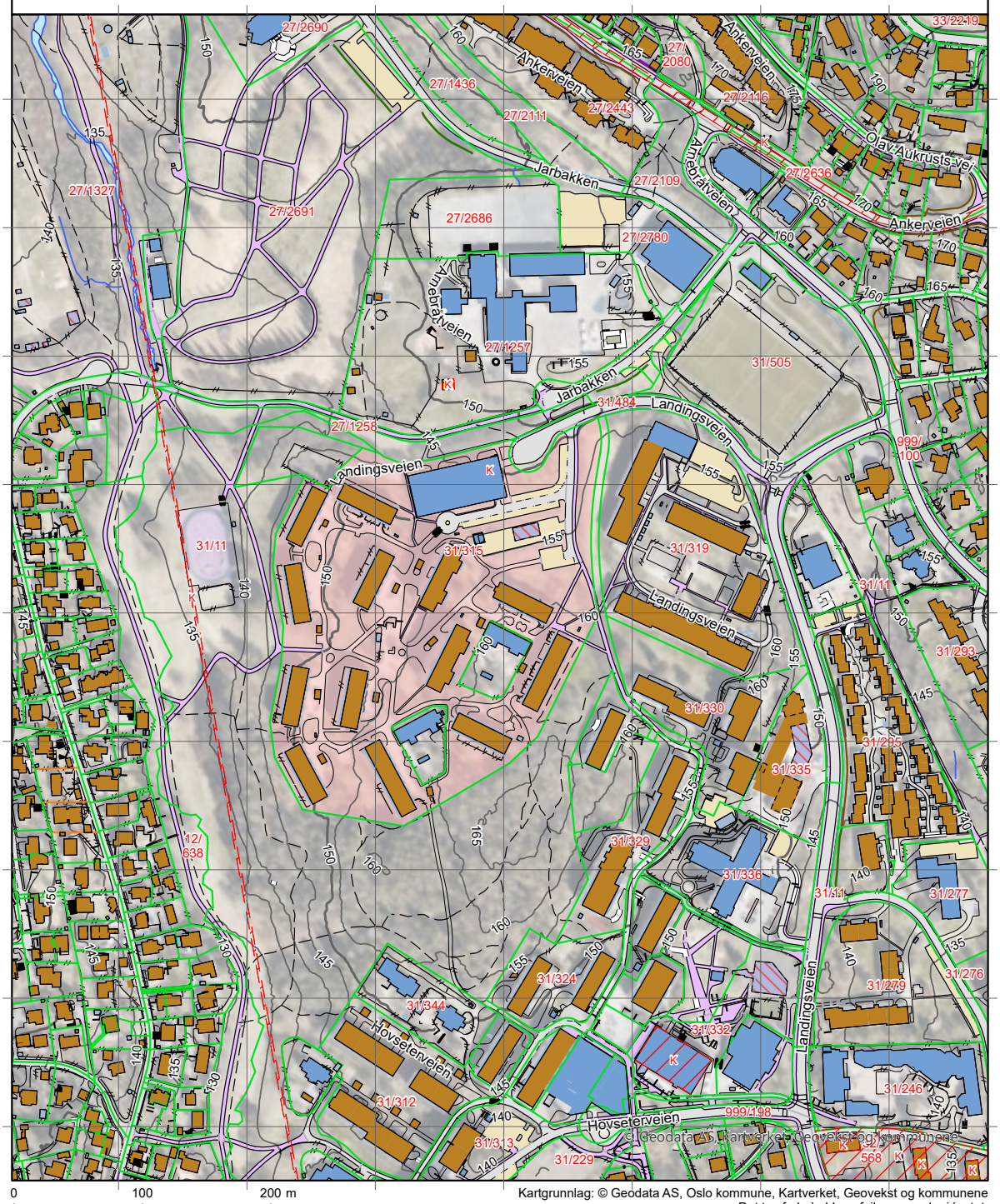
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/31/315/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 1.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

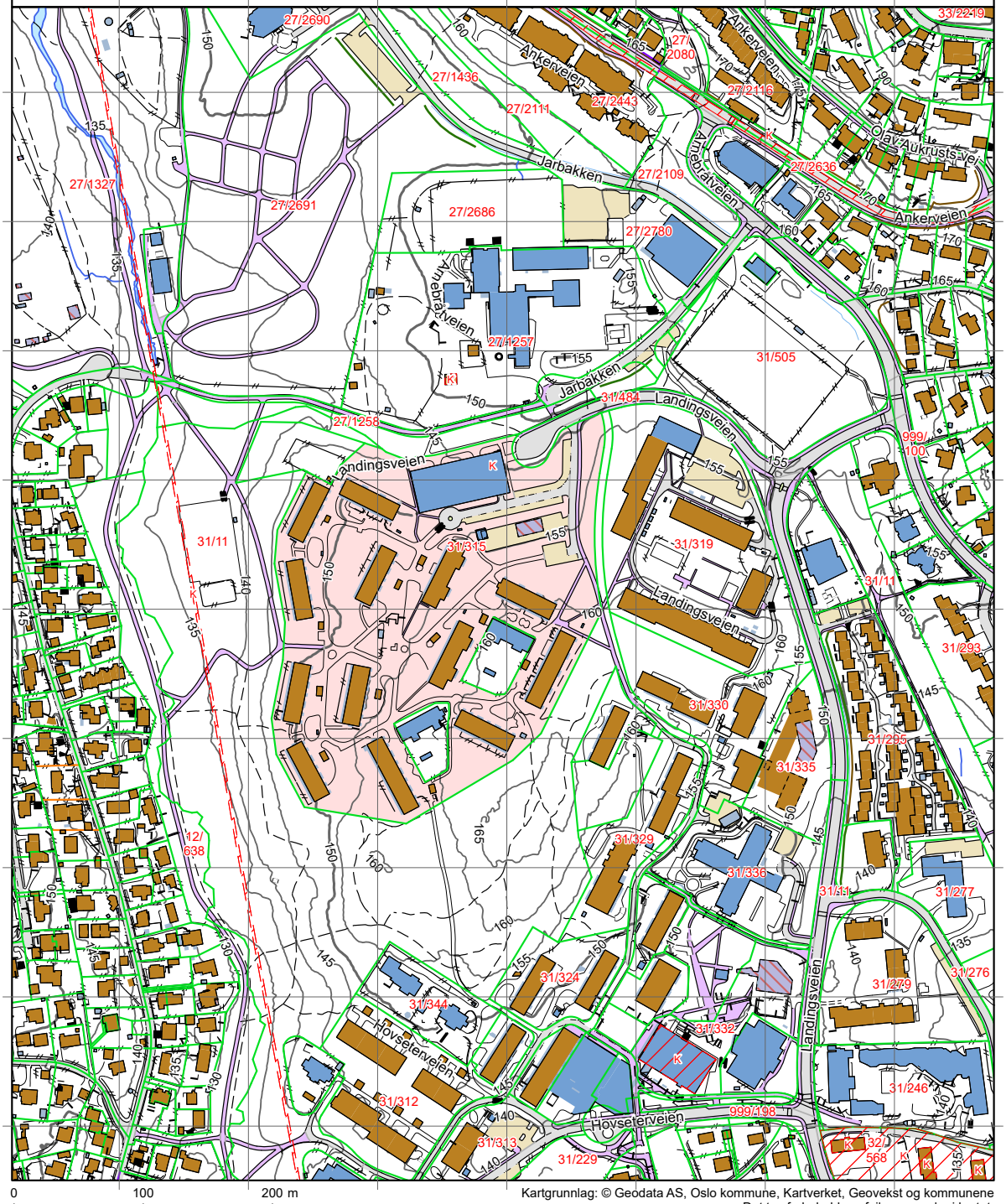
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/31/315/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

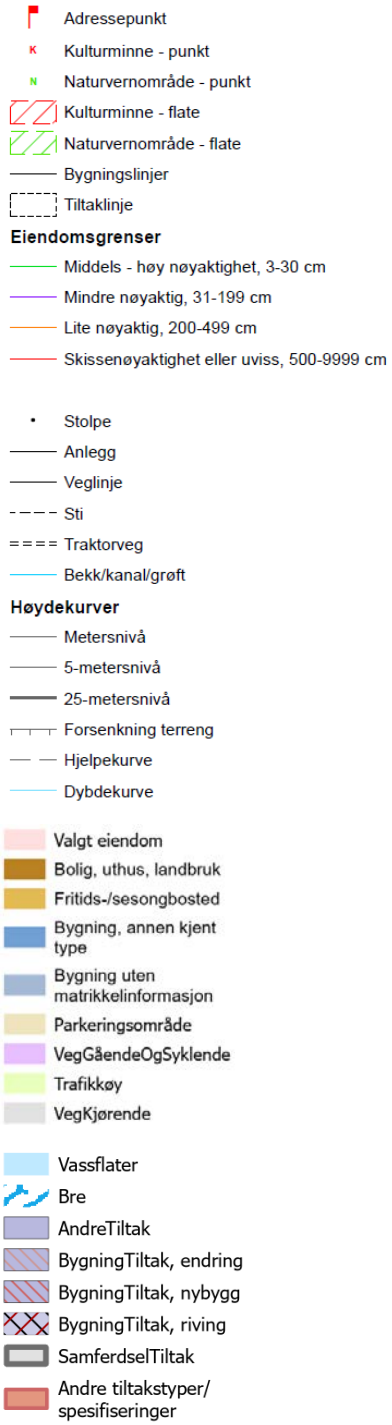
Målestokk 1:4000
Dato: 1.10.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



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.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Landingsveien 96, 0767 OSLO
Gnr 31, bnr 315, , andelsnr. 361 i Orebakken Borettslag med orgnr.: 950444932 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6030260142

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6030260142
Sist oppdatert 06.10.2026

Petter Hauge
avdelingsleder

Telefon: 948 94 889
E-post: petter.hauge@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet