LANDINGSVEIEN 94

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport datert 12.02.2025
Egenerklæringsskjema datert 30.01.2025
Meglers verdivurdering datert 14.03.2025
Infobrev fra forretningsfører datert 14.03.2025
Husordensregler 2023
Vedtekter
Innkalling ordinær generalforsamling 2024
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling
Årsberetning
Arealbekreftelse
Info kommuneplan
S1733
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT DATERT 12.02.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Landingsveien 94
0767 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 12/02/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 315
Hjemmelshaver:	Henrikke Berntzen / Valdemar Gjersøe Firing
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	47
Byggeår:	1975
Tomt:	57579 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Valdemar Gjersøe Firing
Befaringsdato:	11.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode, samt to høyblokker. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og lekeplasser/sittegrupper. Et felles garasjeanlegg og biloppstillingsplasser er oppført ved adkomsten til tomten med bil. Kort gangavstand til Hovseter T-banestopp.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer + underetasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell/bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er i hovedsak forblendet med teglstein og stedvis kledd med panel. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble pusset opp i 2020 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er bebodd.
Badet ble pusset opp i 2013 av en tidligere eier og det har senere blitt lagt flis-på-flis på gulvet. Bemerkninger gis vedrørende f eks fallforholdet på gulvet, luftespalten under dørbladet og drensspalten ved den innebygde sisternen.
Vaskerommet er ikke et våtrom og mangler både sluk og en membran. Waterguard er montert på kursen til varmtvannsberederen, men denne bør også dekke tilførselen til vaskemaskinen slik at alle vanninstallasjonene på rommet er lekkasjesikret.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,41 m.
Port-telefon via app/telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler/folie på badet, i stuen og i entreen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Stoppekran er montert på vaskerommet og kjøkkenet.
Varmtvannsbereder på vaskerommet og kjøkkenet.
Automatiske sikringer.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Herdet parkett. Flislagt gulv på badet, vaskerom og i entreen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2013: Badet ble rehabilitert.
2014: Terrasse.
2020: Ny varmtvannsbereder på vaskerommet.
2020: Herdet parkett ble lagt i hele leiligheten, samt fliser i ny entré som ble integrert i leiligheten(tidligere felles oppgang).
2020: Deler av el-anlegget ble oppgradert.
2020: Kjøkkenet ble montert opp.
2022: El-tilsyn.
2023: Flis-på-flis på baderomsgulvet, samt nytt inventar og innbygging av badekar.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etasje	97	7	0	29	97	0
SUM BYGNING	97	7	0	29	97	0
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, entré, gang, bad, klesbod/vaskerom og tre soverom.

BRA-e:

Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Dagens vaskerom er godkjent som en "klesbod". Rommet omtales som et vaskerom i rapporten da dette gir en passende beskrivelse av dagens bruk, men merk at rommet ikke er et godkjent våtrom og mangler blant annet et sluk og en membran.

Kjellerbod, merket med 1069: ca 6,5 kvm.
Terrasse: ca 28,6 kvm.

Det medfølger en garasjeplass i et felles, lukket garasjeanlegg. Lader for el-bil er montert.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Utvendig areal var i stor grad tildekket av snø, med unntak av områdene som er under tak.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: ca 5 mm.
- Kjøkken: ca 5 mm.
- Gang: Ca 10 mm.
- Entré: Mindre enn 5mm.
- Soverom: Mindre enn 5 mm.

TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Henrikke Berntzen / Valdemar Gjersøe Firing.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

12/02/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2013 med flislagte vegger og slett himling.
Sprekker i flisene under baderomsdøren forekommer.
Generell bruksslitasje må forventes da overflatene er brukt.
Baderomsdøren er plassert i våtsonen til badekaret og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.
Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv fra 2023(flis-på-flis) med varmekabler(fra 2013).
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller særlige sprekkdannelser på de synlige flatene.

Fallforholdet på gulvet ble i hovedsak målt til ca 1:200 og anses som ikke tilstrekkelig. Stedvis fallforhold på 1:100 rundt sluket. Vannansamlinger kan forekomme da fallforholdet er lavt.
Fallet skal iht TEK være minimum 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket, evt 1:100 på hele gulvet.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er ukjent da membranen på dette punktet ikke er synlig og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med tilhørende vannlås fra 2013. Banemembranen er såvidt synlig i sluket, men kan ikke ytterligere kontrolleres da membranen er tildekket av betong og flis. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført, men en inspeksjonluke i gangen ved badekaret ble benyttet for adkomst. Inspeksjonsluken er større enn minstekravet på 73 mm for hulltagning.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, flislagt backsplash og slette fronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Jevnt over normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Enkelte ringer og mindre svarte merker på benkeplaten, disse bør kunne fjernes ved å slipe ned benkeplaten.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble pusset opp i 2020 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

Vaskerommet i leiligheten er opprinnelig en "klesbod" hvor det har blitt installert en vaskemaskin i senere tid. Det er ikke etablert et sluk på rommet for bortledning av vann.
En waterguard er montert på tilførelsen til varmtvannsberederen. Det anbefales at stengeventilen til waterguarden monteres på tilførselen til hele rommet og at sensoren til waterguarden har en mulighet til å dekke både varmtvannsberederen og vaskemaskinen i tilfelle en lekkasje.
Bom i flis og sprekker i fuger ble påvist på vaskerommet. Dette kan medføre at flisene løsner lettere enn normalt.
Sprekker i fugene rundt flisen(e) tyder på at flisen(e) har begynt å løsne.

Merknader: Vaskerommet er i dagens tilstand ikke godkjent som et våtrom da det mangler sluk, vanntett sjikt/membran og øvrige detaljer som er nødvendig for å ha et godkjent våtrom. Forsiktighet ved bruk anbefales da overflatene ikke er beregnet for vedvarende høy luftfuktighet eller en lekkasje.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 1986 og 2-lags glass fra 2004.
Inngangsdør fra 2020 med EI-30/38db brann-og lydklassifisering.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2004.
Vrideren til terrassedøren er skadet og vil ikke gå i lukket stilling uten å bruke mye kraft. Vedlikehold anbefales.
Vinduene og øvrige ytterdører gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Terrasse med adkomst fra stuen. Terrassen ligger på terreng og har ikke et behov for et rekkverk da avstanden ned til bakkenivå er på mindre enn 50 cm.
Terrassen består av impregnerte materialer og har en værslitt overflate med stedvise sprekkdannelser. Vedlikehold anbefales og bord som er skadet skiftes ut fortløpende.

Øvrig uteareal er opparbeidet med brostein og gressplen. Store deler av uteområdene er tildekket av snø på befaringsdatoen.
Stedvise utglidninger mellom brosteinene ble observert.

Merknader: Impregnerte terrassebord har en forventet levetid på ca 20 år og mer enn 50% av forventet levetid er passert. Levetiden vil variere etter hvor høy belastning treverket blir utsatt for.
For å oppnå forventet levetid er det nødvendig med regelmessig vask/vedlikehold iht produsentens veiledninger.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(badet) og plastrør(kjøkken). Fordelerskapet på vaskerommet er utstyrt med fordelerstammer og en stoppekran for tilførelsen til denne siden av leiligheten. Stoppekranen hadde en normal funksjon ved test. Lekkasjevann fra fordelerskapet blir ledet ut på baderomsgulvet via en siklemikk på vegg.
Stoppekranen på kjøkkenet med normal funksjon ved test. Eldre kobberrør forekommer(tilførsel inn i leiligheten).

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen. Det har ikke blitt utført en rehabilitering av avløpene siden byggeåret og dette kan være relevant i årene som kommer.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. En drensspalte er etablert på siden av toalettkassen, men denne er ikke plassert jevnt med høyden på gulvflaten inne i sisternekassen og vann må bygges opp før det tilslutt vil renne/presses opp av denne spalten. Det anbefales en bedre løsning enn dagens drensspalte, evt en lekkasjevarsler inne i sisternekassen.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på kjøkkenet med 117 liters kapasitet, fra 2013.
Berederen er lekkasjesikret med en waterguard og sikkerhetsventilen er koblet til et avløp.
Strømtilførsel via fast tilkobling iht datidens krav.

Varmtvannsbereder på vaskerommet med 194 liters kapasitet, fra 2020.
Strømtilførsel via en fast tilkobling iht datidens krav.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp og synliggjøres på badet. Waterguard er montert på tilførselen til berederen, det er viktig at sensoren er utplassert rundt hele berederen slik at den vil registrere en lekkasje. Merk kommentar om lekkasjesikring av vaskemaskinen under punkt 3.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1975

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via ventiler på vaskerommet og på badet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Det mangler en luftespalte under dørbladet til vaskerommet og dette medfører at tilluften er begrenset, som igjen vil redusere effektiviteten til avtrekket på rommet.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

I følge eier/oppdragsgiver har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert de senere årene i forbindelse med oppgraderinger som har blitt utført i leiligheten. Samsvarserklæringer for arbeider som er utført av dagens eiere ble fremvist og det henvises til disse for utfyllende informasjon om hva som har blitt gjort.

Det forekom varmgang i overspenningsvernet i sikringsskapet i 2022 og dette har blitt utbedret(ref kommentar om varmgang, brann eller branntilløp).
El-tilsyn ble utført i 2022 og mangler som ble avdekket har blitt utbedret. Det ble fremvist en bekreftelse på avsluttet tilsyn fra Elvia.
Merk at et endt tilsyn ikke gir en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no fra byggeåret og fra 2020 som samsvarer med dagen bruk og omriss av leiligheten.
Tidligere del av felles oppgang ble innlemmet i leilighetens areal i 2020 og ferdigattest for tiltaket foreligger.
Vaskerommet er godkjent som "klesbod".
Badet var tidligere delt opp med et separat WC og dusjrom.

Fakturaer, samsvarserklæringer og generell dokumentasjon for arbeider utført i regi av dagens eiere foreligger på boligmappa.no.
Det foreligger ikke dokumentasjon for rehabiliteringen av badet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.
Sprekker i flisene under baderomsdøren forekommer.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet er for slakt og skal minimum være 1:100 på hele gulvet, evt 1:50 i en 80 cm omkrets rundt sluket for å være tilstrekkelig. Fallforholdet under badekaret er ukjent pga manglende adkomst.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran er ukjent. Dokumentasjon som viser at membranen er ført opp til underkant dørterskel eller 25 mm over slukristen i horisontalplan må fremvises for å kunne lukke avviket.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Membranen er såvidt synlig i sluket. Det bør forsøkes å innhente dokumentasjonen fra 2013 slik at det foreligger dokumentasjon som viser utførelsen av membranen og sluk.
Membranen passerer snart minimum forventet levetid på 15 år.

3.1 Andre rom

Bom i flis og sprekker i fuger ble påvist på vaskerommet. Dette kan medføre at flisene løsner lettere enn normalt da vedheften mellom flisen og underlaget er redusert. Stedvise riss/sprekker i sementfugene tyder på at flisene har begynt å løsne.
Vaskerommet er originalt en bod. Veggene og gulvet er ikke tilpasset et vaskerom(våtrom) og tilhørende fukt som kan oppstå da overflatene ikke er påført et vanntett sjikt(membran). Forsiktighet ved bruk anbefales.

Øvrige rom i leiligheten(eks bad) får TG 1 basert på generell tilstand og slitasje. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vrideren til terrassedøren bør etterses da den er skadet/defekt og trenger mye kraft for å gå i lukket stilling.
Vinduene fra 1986 har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Utskiftning av vinduer og ytterdører utføres vanligvis i regi av borettslaget.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Stedvise utglidninger mellom brosteinen ble observert.
Overflatene til terrassen fremstår som værslitt og vedlikehold/utskiftning av bord anbefales.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Manglende kursbetegnelse i fordelerskapet, det er dermed ukjent hvilke kurser som går hvor.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Drensspalte er etablert på siden av toalettkassen, men denne er ikke plassert jevnt med høyden på gulvflaten inne i sisternekassen og vann må bygges opp før det tilslutt vil renne/presses opp av denne spalten. Det anbefales en bedre løsning enn dagens drensspalte, evt en lekkasjevarsler inne i sisternekassen.

6.3 Ventilasjon

Det mangler en luftespalte under dørbladet til vaskerommet og dette medfører at tilluften er begrenset, som igjen vil redusere effektiviteten til avtrekket på rommet. En luftespalte på minimum 10 mm må etableres for å lukke avviket.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Matos etc må ledes til friluft for å lukke avviket.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSS
KJEMA DATERT
30.01.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrikke Berntzen	Valdemar Gjersøe Firing

Gateadresse
Landingsveien 94

Poststed	Postnr
Oslo	0767

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250023

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2020: utløpsventil fra vaskemaskin i tilstøtende indre bod. 2023: Modernisering av gulvflis og bygget inn badekar. Ny baderomsinnredning, servant, dusjvegg, blandebatteri og detaljer. Dreneringsåpning til innebygd sisterne.
Arbeid utført av	Velaj Masterflis AS, VVS Gruppen AS, Oslo Rør&Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2023: Nytt blandebatteri dusj/bad, nytt avløp fra badekar til sluk. Nye vannrør, avløp og armatur til servant. 2020 oppussing: ny vvb. Nye vannrør, avløp og waterguard i indre bod for opplegg til vask og tørk. Nye vannrør, avløp og waterguard til vask og oppvaskmaskin. Nytt blandebatteri kjøkken. Tettet stopperør.
Arbeid utført av	VVS Gruppen AS, Oslo Elektro&Rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2020: Oppdaget under oppussing fukt. Utbedret lekkasje i stopperør og tørkebehandlet iht. takstingeniør. 2022: BRL oppdaget feil ved tidligere dreneringsarbeid. Utside av kortvegg mot nord drenert på nytt.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2020: oppdaget skjeggkre ved oppussing. Bekjempelse utført av Anticimex.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2020 Oppussing: Nye kurser, punkter, montering og tilkobling til følgende. Gulvvarme i stue og nytt gangareal, downlights, dimmere, nye stikkontakter, platetopp, kjøleskap, komfyrvakt, vvb+vaskemaskin+tørk, jording stue og bad, nye panelovner. 2022: Tiltak på jording etter EL-kontroll. Tiltak på el-anlegget etter feil på overspenningsvern.
Arbeid utført av	Strømline AS, Royal Elektro AS, Røa Elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2022 EL-kontroll

Document reference: 6250023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks på privat plass i garasjeanlegg (7kW)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøp av 3kvm fellesareal. Branncelle utvidet og innlemmet i leiligheten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av styret. Godkjent av PBE med ferdigattest.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedlikeholdsplanen i borettslaget.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250023

Document reference: 6250023

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250023

E-Signing validated

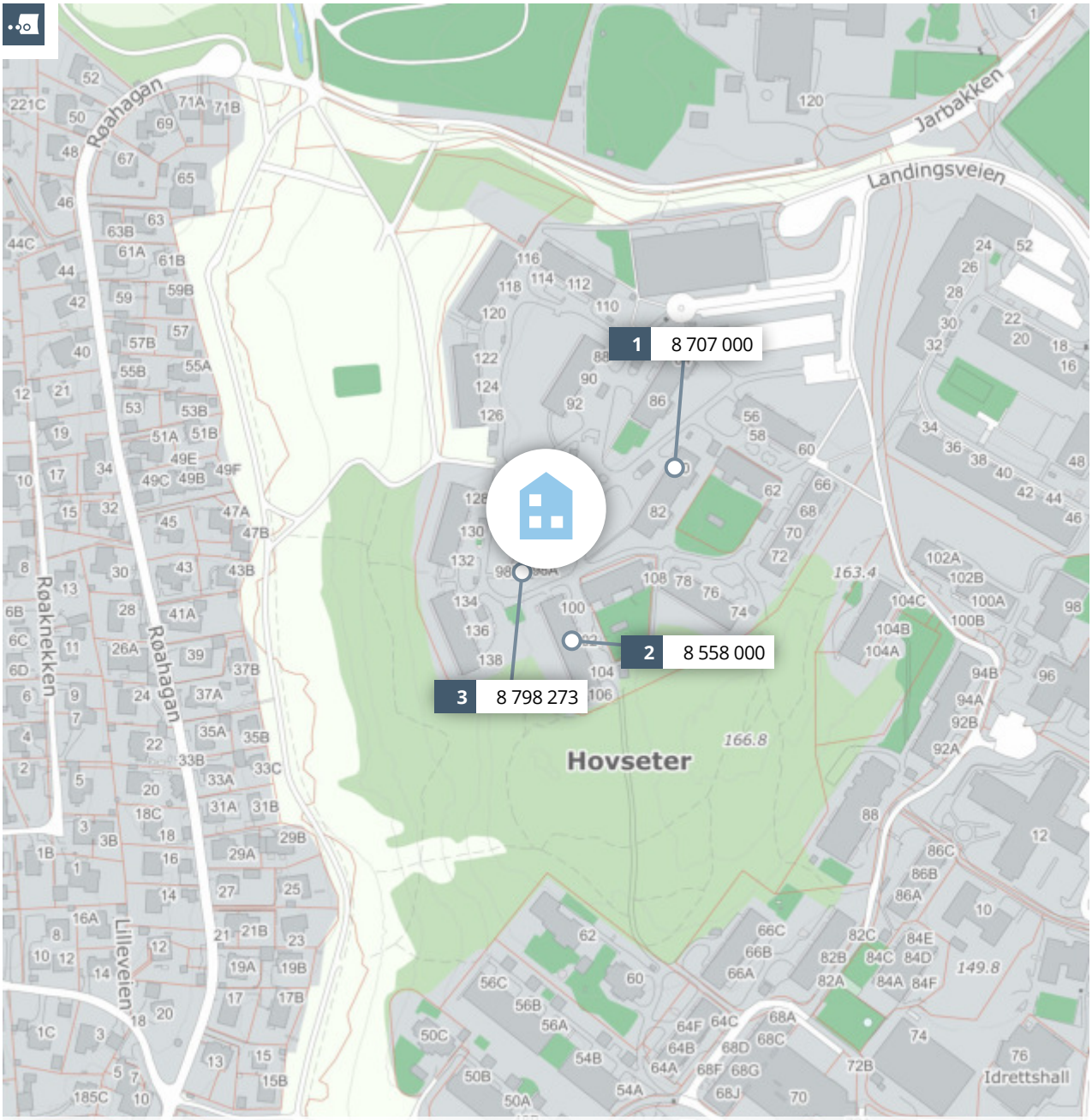
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrikke Berntzen	111778ad99f341e9a93f00f8b2a444e4906ff2a4	30.01.2025 20:49:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Valdemar Gjersøe Firing	526de6b3341d48a61ad9995fdc65adefbc93c0e0	30.01.2025 20:44:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250023

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING DATERT 14.03.2025



Meglers verdivurdering
LANDINGSVEIEN 94

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 14.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landingsveien 94, 0767 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1975

GNR 31 BNR 315 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS JARBAKKEN

Verdivurdert til

8 500 000

56 116	8 556 116	88 207
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	7 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	4 466
Formue	20 624
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landingsveien 80				14.05.2024	7 900 000	**8 650 000**	57 000	8 707 000	**98 943**
	88 m²	1975	7. etg	3 sov						
2	Landingsveien 102				24.06.2024	7 500 000	**8 500 000**	58 000	8 558 000	**93 022**
	92 m²	1975	2. etg	3 sov						
3	Landingsveien 98 B				04.12.2023	-	**8 740 000**	58 273	8 798 273	**77 178**
	114 m²	1974	1. etg	3 sov						

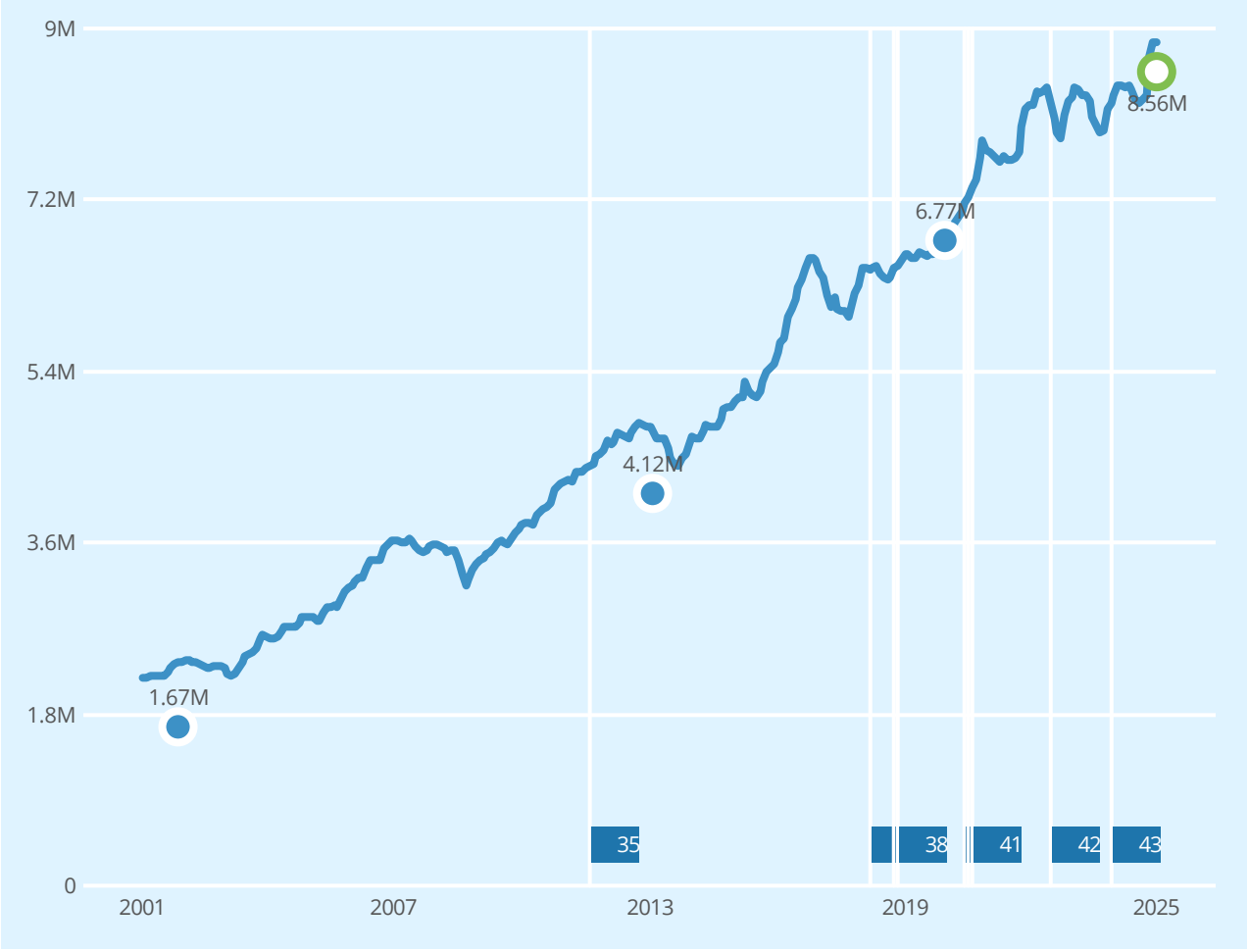
Sjelden mulighet i barnevennlige Orebakken Borettslag på Hovseter. Vestvendt og oppusset 4-roms familiebolig med stor og solrik hage. Utsikt mellom bygningene mot Mærradalen, så god intern beliggenhet er det virkelig også. Garasjeplass medfølger, samt solid lagringsplass i egen bod og felles lagring og sykkelparkering inne.

Orebakken borettslag, kanskje Oslos mest attraktive og populære borettslag. Dette grunnet sine store, bilfrie og grønne fellesarealer (som gir deg følelsen av å bo i en park), kort vei til T-bane, buss og butikker, tufteparken i Mærradalen, samt flere lekeplasser, sandkasser, klatrestativ, fotballbinge og områdets råeste akebakke for barna. Orebakken Borettslag ligger rolig til ved foten av Holmenkollåsen.

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

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

Historiske omsetninger



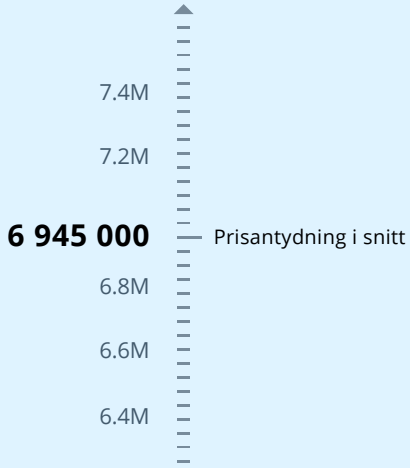
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+36 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.02.2020	03.03.2020	12.05.2020	6 600 000	6 700 000	67 000	6 767 000
29.04.2013	07.05.2013	10.06.2013	3 800 000	4 050 000	71 000	4 121 000
06.03.2002	18.03.2002		1 430 000	1 620 000	47 422	1 667 422

Leiligheter til salgs i JARBAKKEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

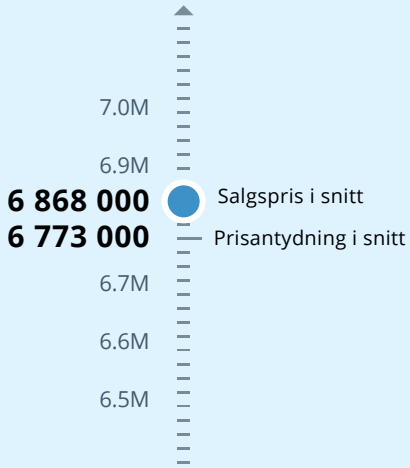


Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Leiligheter solgt i JARBAKKEN grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

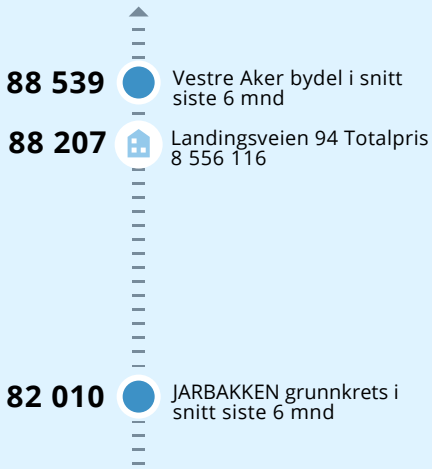


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



INFOBREV FRA FORRETNINGSFØRER DATERT 14.03.2025

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Helene Skare
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005989@usermail.webmegler.no

8372606 415/1069 14.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2025.

Boligselskap:	415 Orebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	950.444.932
Andelseier:	Henrikke Berntzen Valdemar Gjersøe Firing
Leieobjektnr:	1069
Adresse:	Landingsveien 94, 0767 OSLO
Andelsnummer:	47
Borettsinnskudd:	kr 34.900,–
Hjemmeside:	http://www.orebakken.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599360.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/orebakken
- Informasjon om nøkkel/skiltbestilling ligger under teamer på vibbo.
- Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets
- dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av
- husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av
- styret
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208202685	A	22.527.822,-	17 år 1 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.466,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	476,-	3.380,-	20.624,-	56.116,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS01-98208202685	55.631,-	430,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 56.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Alf-erik Vollen Arbins Gate 4, 253 OSLO, e-post: styret@orebakken.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER 2023

Husordensregler i Orebakken Borettslag

Sist endret på generalforsamling 16. mai 2022

Innhold

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

§ 1 Innledning

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

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

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

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

Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan).

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

§ 5 Fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøretøy med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

§ 7 Parkeringshuset
Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk i tilknytning til parkeringsplassen dersom disse plasseres slik at de ikke er til hinder for parkering eller alminnelig ferdsel. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i parkeringshuset.

Lading av el- og hybridbil kan kun gjøres med godkjent installert ladeboks fra borettslagets tjenesteleverandør. Brudd på denne paragrafen kan medføre pålegg om installasjon av ladeboks på aktuell parkeringsplass for beboers kostnad og følgende gjeldende pris for installasjon.

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

Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.
c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall. Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.

VEDTEKTER

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.

INNKALLING ORDINÆR GENERALFORSAMLIN

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 415

Orebakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Orebakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Orebakken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Advokat Christina Moestue velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Styrets årsberetning for 2023 – 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar årsberetning for 2023 – 2024 til orientering

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2023-2024.pdf

Sak 6

Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2023. Resultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2023.pdf

Sak 7

Sak om Touchcom (fra andelseier)

Forslag fremmet av:
Aslaug Laurantsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne at Touchcom skal diskuteres på generalforsamlingen.

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til vedtak.

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

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å prøve ut alternative callingsystem.

Sak 8

Fysisk sperring ved innkjøring til borettslaget (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

"§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Vedlegg

3. Husordensregler Orebakken borettslag per 27.5.2024.pdf

Sak 10

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

Forslag til vedtak
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 12

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

"§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 13

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000 kr.

Sak 14

Godtgjørelse til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomitéen tildeles kr 6000 per medlem.

Sak 15

Godtgjørelse til aktivitetsutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Aktivitetsutvalget tildeles kr 6000 per medlem.

Sak 16

Valg av styret

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

Roller og kandidater

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

- Alf-Erik Vollen

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

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

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

- Cecilie Seem

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

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

Thilde Berger er innstilt som styremedlem i to år.

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

- Arve Hansen

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

  Henrik D. Finsrud er innstilt som andre vara.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024_orebakken BRL.pdf

Sak 17

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gunnar O. Norby velges.

Sak 18

Valg av aktivitetsutvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Varvara Yashchenko og Marianne Enstrøm velges.

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Øystein Jetne

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

- Cecilie Seem

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023 – 2024

DEL 1: GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Cecilie Seem	Landingsveien 76
Varadelegert	
Øystein Jetne	Landingsveien 86

Valgkomiteen

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

Aktivitetskomiteen

Varvara Yaschchenko	Landingsveien 138
Sonal Mishra	Landingsveien 84

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:

31	315
7031	315

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

BESKYTTET

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

Orebakken Borettslag har tre ansatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

nytt digitalt dørtelefonanlegg i alle oppganger. Ferdigstilt installasjon av infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget, samt etablering av 2 stk. offentlige ladeplasser. Opprusting av torg/uteområde med etablering av grillpaviljong.
- 2019: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Drenering av innglassede balkonger med feil og mangler etter balkongrehabiliteringen i 2012. Utskifting av hovedtavler i alle blokker. Erstattet bommer med pullerter ved begge innkjøringene til området.
- 2018: Utskifting av ødelagte vinduer og karmer. Ferdigstilt vedlikeholdsspyling av rør i andelene. Modernisering av heiser i høyblokkene. Innkjøp av ny driftsmaskin. Nye LED-lamper i alle lysmaster på indre område. Alle trær på borettslagets område ble beskåret.
- 2017: Ferdigstillelse av tre nye utleierom og ny Storstue. Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Skiftet takbelegg på parkeringshus. Nye ventilasjonsvifter på tak og rens av ventilasjonskanaler i alle oppganger/leiligheter.
- 2015: Delt ut nye røykvarslere og brannslukningsapparater til alle andeler.

DEL 2: STYRETS ARBEID 2022-2023

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

BESKYTTET

ÅRSREGNSKAP 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

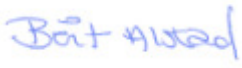
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

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

BESKYTTET

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

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

BESKYTTET

Pantstillelse	21	49 400 000	49 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Orebakken Borettslag

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

Øystein Jetne /s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

BESKYTTET

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

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

BESKYTTET

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

BESKYTTET

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

BESKYTTET

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-45 537**

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

BESKYTTET

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

BESKYTTET

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

BESKYTTET

Husordensregler i Orebakken Borettslag

Sist endret på generalforsamling 16. mai 2022

Innhold

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

§ 1 Innledning

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

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

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

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

Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan).

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

§ 5 Fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøretøy med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

§ 7 Parkeringshuset
Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk i tilknytning til parkeringsplassen dersom disse plasseres slik at de ikke er til hinder for parkering eller alminnelig ferdsel. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i parkeringshuset.

Lading av el- og hybridbil kan kun gjøres med godkjent installert ladeboks fra borettslagets tjenesteleverandør. Brudd på denne paragrafen kan medføre pålegg om installasjon av ladeboks på aktuell parkeringsplass for beboers kostnad og følgende gjeldende pris for installasjon.

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

Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes.

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.
c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall. Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen

Ved borettslagets ordinære generalforsamling i 2024 skal det foretas valg til styre, aktivitetsutvalg, valgkomité og delegert med vara til OBOS sin generalforsamling. Valgkomiteen har siden forrige generalforsamling bestått av Marianne Enstrøm, Gunnar O. Norby og Thilde Berger.

Lov om burettslag og lagets egne vedtekter stiller krav til styrets størrelse, sammensetning og funksjonstid. Lov og vedtekter krever separat valg på styreleder. Loven krever at styret skal ha minst tre medlemmer. Vedtektene åpner for 2 – 4 medlemmer i tillegg til leder, samt 2 varamedlemmer.

I arbeidet med å finne kandidater til ledige verv har valgkomiteen vært i dialog med nåværende styre- og varamedlemmer samt leder i aktivitetskomiteen. Vi har, siden vi begynte arbeidet 4. mars, i flere omganger bedt interesserte kandidater melde seg på Vibbo og på de tre Facebook-sidene tilknyttet borettslaget. Vi har også hengt oppslag i alle oppgangene. I tillegg har vi kontaktet i underkant av 30 beboere på eget initiativ. Til tross for dette har vi kun mottatt én henvendelse om styreverv, men vedkommende valgte å trekke sitt kandidatur. Størstedelen av de vi har vært i kontakt med oppgir enten mangel på tid/kapasitet eller at styrehonoraret ikke er verdt innsatsen som må legges ned gitt at laget per i dag står uten permanent driftsløsning.

Cecilie Seem velger å gå av som styreleder, men ønsker å stille til valg som ordinært styremedlem. Øystein Jetne ønsker en ny periode som styremedlem. Olav Erikstad har ett år igjen. Begge varaer innstilles for et nytt år.

Styret står ovenfor flere store oppgaver det kommende året, bl.a. å sørge for egnet driftsløsning og sette i gang en rekke større vedlikeholdsprosjekter på bygningsmassen. Valgkomiteen mener derfor det vil være uforsvarlig om styret ikke har maks antall medlemmer (4 medlemmer + leder) til å dele oppgavene. Grunnet den lave interessen for styreverv blant beboerne, har komiteen måttet lete eksternt etter en styrelederkandidat. Vi har lagt vekt på at kandidaten må lang og bred erfaring med styrearbeid i boligselskaper samt hvilken merverdi kandidatens kompetanse og bakgrunn kan tilføre borettslaget.

Styreleder:

Valgkomiteen innstiller for generalforsamlingen valg av Alf-Erik Vollen som ny styreleder for ett år.

Alf-Erik Vollen er advokat og kjenner Orebakken borettslag godt fordi han har bistått borettslaget ved flere anledninger, ikke minst rundt tvist med tidligere daglig leder og i arbeidet med borettslagets fremtidige driftsløsning (hvor han sitter i arbeidsgruppen for å utrede den saken).

Vollen bor ikke selv i borettslaget. Valgkomiteen har lagt vekt på at han har mer enn 30 års erfaring som praktiserende advokat, i stor grad knyttet til rettsforhold rundt eiendom samt forvaltning og drift av boligselskaper. Vollen har både erfaring med å bistå boligselskaper med juridiske spørsmål, erfaring fra domstolene og han har bred erfaring fra styrearbeid. Han er i dag styreleder i tre andre boligselskaper. Han er derfor godt kjent med problemstillinger knyttet til drift og vedlikehold, herunder samarbeid med forretningsførere og andre som et borettslag samarbeider med. Når borettslaget nå skal i gang med planlagt rehabilitering, etc., er det en ekstra trygghet å ha advokatkompetansen i styret.

Vollen har redegjort ovenfor valgkomiteen for hvordan han ser på styrets arbeid: Det må være et lagarbeid hvor *alle* i styret deltar og med avtalt ansvars- og oppgavefordeling. Det må være åpenhet ovenfor alle andelseierne slik at styrets arbeid er transparent. Det skal avholdes regelmessige og forberedte styremøter hvor sentrale deler som borettslagets økonomiske status, driften, arbeidsgiveransvar/relasjon til ansatte, HMS, beboerkontakt og forsikringssaker er faste poster.

Etter samtaler med styret og referansesjekker med andre boligselskaper er det valgkomiteens inntrykk at Vollen er profesjonell, effektiv og lett å samarbeide med, og vi tror hans lederskap kan gi oss et godt og handlekraftig styre i den krevende perioden som kommer. Å engasjere en ekstern styreleder med advokatkompetanse og lang erfaring koster mye penger, men vi mener at det for borettslaget er verdt det i den situasjonen som borettslaget nå står i. Dette bekreftes også av boligselskapene der vi har sjekket referanser. Med Vollen som styreleder vil vi dessuten kunne redusere behovet for ekstern advokatbistand i den daglige driften.

Videre mener vi at det vil ha en egenverdi at vi får en styreleder som kan se ting utenfra og som nyttiggjør seg sine erfaringer fra andre boligselskap inn i Orebakken.

Dersom generalforsamlingen støtter valgkomiteens innstilling, blir det nødvendig med eget vedtak vedrørende styrelederhonoraret.

Forslag til vedtak:

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

Styre- og varamedlemmer:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak:

- Cecilie Seem velges som styremedlem i 1 år
- Øystein Jetne velges som styremedlem i 2 år
- Thilde Berger velges som styremedlem i 2 år
- Arve Hansen velges som første vara i 1 år
- Henrik Dons Finsrud velges som andre vara i 1 år

Om kandidatene:

Cecilie Seem (44), Landingsveien 76: har bodd i borettslaget siden 2015. Hun er siviløkonom og jobber med integrasjon og videreutvikling av balansemarkeder i Statnett. Hun har to års erfaring fra styret i Orebakken, i hovedsak som styreleder. I tillegg har hun vært styreleder og styremedlem i to andre sameier og hatt frivillige verv i studentorganisasjoner, også det som leder.

Motivasjon: Ønsker gjennom styreverv å bidra til at Orebakken borettslag skal være et godt sted å bo for alle. Hun ønsker å bidra til en god og positiv styring av borettslaget, basert på gode beslutningsunderlag og prosesser, inkludert dialog og involvering med andelseierne for å sikre god eierstyring. Ønsker å være en positiv bidragsyter i styret, og bidra med erfaring og kompetanseoverføring fra foregående styreperioder.

Øystein Jetne (52), Landingsveien 86: har bodd i Orebakken borettslag siden 2001. Har brannmannutdanning fra Sivilforsvaret på Starum. Tidligere journalist, tidsskriftredaktør og

lærebokforfatter. Vært statlig byråkrat. Har lektorutdannelse og er nå tillitsvalgt og faglærer i norsk, geografi og samfunnskunnskap ved Ullern videregående skole. Sittet i styret i Orebakken i 2 år. Tidligere styreverv i frivillige organisasjoner og er styremedlem i to driftsstyrer (skoleverket).

Motivasjon: Ønsker å bidra til et veldrevet borettslag med fornøyde eiere og beboere i alle aldersgrupper. Orebakken er et flott sted å bo. Grøntområdene er særlig verdifulle, og han mener det er viktig at uterommene fortsetter å fungere som gode møteplasser. Særlig opptatt av åpenhet, medvirkning og god kommunikasjon mellom styre, administrasjon og andelseiere. Ser på seg selv som diplomatisk anlagt og har stor tro på at god informasjon og kommunikasjon vil kunne virke konfliktforebyggende. Liker å arbeide langsiktig, helhetlig og systematisk, og har ekstra stor interesse for vedlikeholdsplanen. Kan bidra med informasjonsinnhenting og planleggingskompetanse.

Thilde Berger (53), Landingsveien 128: har bodd i Orebakken siden 2018. Er utdannet veterinær. Har lang fartstid med markedsføring og prosjektledelse i næringslivet i inn- og utland. Prosjektledersertifisering (PRINCE2) og sertifisert internrådgiver for Miljøfyrtårn. Jobber i Bymiljøetaten med å få på plass systemer for miljøledelse i alle kommunens virksomheter. Har tidligere sittet i styret i Orebakken, vært styreleder i Sameiet Oscarsgate 2 og vært styreleder for Oslo Vikings American Football Club.

Motivasjon: Orebakken skal være et trivelig og trygt sted å bo. Borettslaget har store prosjekter på gang der hun kan bidra med utstrakt prosjektledererfaring. Hun ønsker å bidra til at løsningene som velges for vedlikeholdsprosjektene i størst mulig grad er universelle og miljøvennlige. Innstilt på å gjøre sitt for et godt samarbeidsklima i styret og at styrearbeidet blir så effektivt og systematisk som mulig.

Arve Hansen (39), Landingsveien 114: Har bodd i Orebakken siden 2021. PhD, forfatter, rådgiver i Helsingforskomiteen. Tidligere styremedlem og nåværende varamedlem i styret i Orebakken.

Henrik Dons Finsrud (60), Landingsveien: Har bodd i Orebakken siden 1999. PhD, fagleder for innovasjon i KS. Tidligere 25 år som arbeidslivsforsker. Tidligere styremedlem i Orebakken i ca. 10 år, flere år som varamedlem inkludert nåværende periode.

Aktivitetsutvalget:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

Varvara Yashchenko (43), Landingsveien 138: Har bodd i Orebakken siden 2019. Illustratør, forfatter, biolog. Nåværende leder for aktivitetsutvalget.

Marianne Enstrøm (65), Landingsveien 134: Har bodd i Orebakken siden 2019. Jobber med økonomi i Gjensidige. Sittet i valgkomiteen siden 2022.

Valgkomiteen:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

Gunnar O. Norby (49), Landingsveien 136. Har bodd i Orebakken siden 2020. Kirurg, tidligere journalist. Tidligere styreleder i boligsameie. I valgkomiteen siden 2022.

Valgkomiteen har ikke funnet andre kandidater til valgkomiteen.

Delegat og varadelegat til OBOS BBLs generalforsamling:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

Øystein Jetne som delegat og **Cecilie Seem** som varadelegat.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24
Selskapsnummer: 415 **Selskapsnavn:** Orebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

---

Møtedato: 28.09.21

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Voksen Kirke

Til stede: 118 andelseiere, 27 representert ved fullmakt, totalt 145 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Morten Wiker Røstengen.

Møtet ble åpnet av Øystein Tamburstuen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.
Vedtak: Valgt.

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Morten Wiker Røstengen foreslått, og som protokollvitne ble Idar Burheim og Knut Ruyter foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent (se vedlagt protokolltilføresel).

---

2 **Behandling av** Mistillit til styrets nestleder, Geir Pettersen

Bakgrunn:

Det samlede styret representerer borettslaget som arbeidsgiver og er ansvarlige for evt. brudd på arbeidsmiljølovens bestemmelser.

Borettslaget mottok i april 2021 et varsel fra en av våre ansatte som gjaldt trakassering og utilbørlig opptreden. Varslet gjaldt styrets nestleder, Geir Pettersen. Styret innhentet da råd fra OBOS og fulgte arbeidsmiljøloven for å håndtere dette varselet på rett måte. Etter en vurdering fra juridisk avdeling i OBOS ble styret henvist til en uavhengig advokat som har bistått styret i vår behandling og gitt juridiske vurderinger og hjulpet til slik at behandlingen har foregått korrekt.

Styret ble informert om at varselet skulle håndteres av styret uten varamedlemmer, uten det styremedlem det ble varslet mot og uten varsler. Styret ble også informert om at varselet er konfidensielt fordi varsler skal beskyttes. Dette ble informert skriftlig til begge parter i saken.

Videre har saksbehandlingen strukket seg såpass ut i tid at både forrige styre og nåværende styre har behandlet saken.

Etter at borettslagets advokat i saken hadde fått forelagt varselet og bakgrunnsdokumentasjon fikk styret en juridisk vurdering. Advokatens vurdering er at det fremgår av dokumentasjonen at den ansatte over lengre tid har opplevd det som kan karakteriseres som sjikane/trakassering fra styrets nestleder, Geir Pettersen. Dette synes å være godt dokumentert og av relativt alvorlig karakter.

Sjikane/trakassering bryter med arbeidsmiljølovens § 4-3(3) som stiller særlige krav til arbeidsmiljøet hvor bl.a. følgende fremgår: «Arbeidstaker skal ikke utsettes for trakassering eller annen utilbørlig opptreden». Forhold som kan karakteriseres som trakassering av en arbeidstaker kan til dels ha alvorlige konsekvenser for arbeidsgiver og arbeidsgivers representanter og kan innebære erstatningsansvar overfor arbeidstaker. Brudd på denne paragrafen kan i tillegg straffes med bøter eller fengsel inntil ett år eller begge deler.

Løsning:

I den juridiske vurderingen var det tre forslag til løsning basert på sakens alvorlige karakter.

Den første løsningen innebar at styret straks satte inn tiltak for å forhindre videre trakassering. Dette ville bl.a. innebære stor samarbeids- og endringsvilje fra styrets nestleder. Styret forsøkte flere ganger å få til samtale med Geir Pettersen, men han har verken erkjent at han har brutt arbeidsmiljøloven eller ønsket å samarbeide for å finne en løsning.

Geir Pettersen har heller ikke ønsket løsningsalternativ 2 som er å trekke seg fra styret av egen fri vilje.

Med bakgrunn i dette ser styret, som i denne sammenheng består av styreleder og de resterende tre styremedlemmer, dessverre ingen annen løsning enn å fremme et mistillitsforslag mot styrets nestleder Geir Pettersen, løsningsalternativ 3.

Med henvisning til Burettslagslovas §8-3, er det bare generalforsamlingen som kan avsette et valgt styremedlem:

«Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel. Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen»

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen avsetter styrets nestleder Geir Pettersen

Vedtak: 66 stemmer for styrets forslag.
63 stemmer mot styrets forslag
(8 blanke stemmer)

Styrets forslag vedtatt.

3 **Behandling av** Utvidet økonomisk ramme for oppføring av driftsbygg

Bakgrunn:
Generalforsamlingen i borettslaget vedtok i mai 2019 at det skal oppføres en ny driftsbygning som skal benyttes av borettslagets ansatte og huse borettslagets maskinpark, lager, etc. Generalforsamlingen vedtok at hoveddelen av dette prosjektet skal finansieres gjennom salg av fellesarealet i Landingsveien 82 (dagens vaktmesterkontor/garderobe/lager/verksted).

Borettslaget har fått varsel fra Plan- og bygningsetaten om at prosjektet må settes i gang innen 1. februar 2022. Kostnadene for oppføring av bygg har imidlertid økt sterkt siden generalforsamlingens vedtak i 2019. Med den senere tids store prisøkning på råvarer og økte kostander for byggevirksomhet, er det umulig å komme innenfor tidligere vedtatte kostnadsramme. Derfor søkes det nå til generalforsamlingen om en utvidet ramme for oppføring av driftsbygget.

Sammen med arkitekten og de ansatte har det vært arbeidet med å finne løsninger for å senke kostnadene så langt det lar seg gjøre. Det hentes denne høsten inn nye tilbud på det reviderte prosjektet.

Styret ber generalforsamlingen om at rammen for oppføring av driftsbygget økes til kr. 7.000.000,- eks. mva

Behov for nytt driftsbygg – borettslagets perspektiv
Oppføring av et nytt driftsbygg vil for borettslaget ha flere fordeler, både økonomisk og omdømmemessig:

- Med et nytt driftsbygg vil vi som borettslag og arbeidsgiver overholde våre forpliktelser i henhold til arbeidsmiljøloven og gi våre ansatte forsvarlige arbeidsforhold. Vi viser også at vi gjør det vi kan for å tilrettelegge for en bedre og mer effektiv arbeidsdag for de ansatte.
- Driftsmateriell og maskiner vil bli forsvarlig oppbevart og bedre vedlikeholdt - unødig slitasje forebygges, og barn kan ikke lenger komme til skade.
- Mindre vedlikeholdsarbeider på våre driftsmidler forenkles, sammenlignet med dagens situasjon.
- Det frigjøres et sentralt grøntareal og gjør fellesområdet vårt vesentlig triveligere.
- Bygget vil ha en teknisk verdi som vil ha en positiv påvirkning på balansen i borettslagets regnskap.
- Salg av en vaktmesterlokalet vil gi økte inntekter i form av fellesutgifter fra en ny andel til borettslaget over tid.

Historikk i saken
Borettslaget har en vaktmester, en renholdsmedarbeider og en daglig leder ansatt på heltid. Vaktmester og renholdsarbeider har i dag tilgang til et eget lokale som benyttes som kontor, lager, verksted, toalett, pauserom og garderobe. Dagens lokale oppfyller ikke kravene i arbeidsmiljøloven

og må utbedres dersom det ikke oppføres en ny driftsbygning. En slik utbedring vil ha en vesentlig kostnad.

I Arbeidstilsynets arbeidsplassforskrift er det en rekke forhold som borettslagets som arbeidsgiver skal ivareta. Formålet med forskriften er å sikre at arbeidstakernes sikkerhet, helse og velferd ivaretas ved at arbeidsplasser og arbeidslokaler tilrettelegges og utformes i forhold til arbeidet som utføres, den enkelte arbeidstaker og til særskilte risikoforhold.

De ansatte har i dag et akutt behov for at forskriften blir ivaretatt. Dagens situasjon med kombinasjonen av kontor/pauserom og oppbevaring av kjemikalier, verktøy, drivstoff, olje og øvrig er ikke i henhold til forskriften.

Tiltaket med oppføring av driftsbygg er derfor nødvendig for å sikre forsvarlig, lovlig og effektiv drift av borettslaget. Arealene som brukes til oppbevaring og vedlikehold av utstyr i dag er lite egnet og fragmentert. Tiltaket er også viktig for å lette arbeidet og sikre gode og godkjente arbeidsvilkår for våre ansatte.

Det foreligger en rekke anleggsmidler som inngår som verktøy i en del av vaktmesters arbeidsoppgaver, herunder en Wille 665 (traktor) og tilhørende redskaper. Borettslaget har ikke anledning til å oppbevare redskapene innendørs og derfor er dette hovedsakelig plassert utenfor dagens vaktmesterlokaler. Resultatet av dette er at redskapene påføres unødvendig slitasje, samt at de ligger i et område hvor det ferdes mange barn. I tillegg kan det oppfattes som sjenerende at våre sentrale utearealer brukes til å oppbevare driftsmidler.

Det er tidligere vurdert og presentert for generalforsamlingen ulike alternativer til oppføring av et driftsbygg. Det mest realistiske alternativet er å anlegge et lagertelt og verksted på utleieparkeringen vår. Et slikt lagertelt vil beslaglegge ca. åtte av dagens parkeringsplasser innerst på den midterste plassen og ha en høyde på 4,5 meter. Det må gjøres grunnarbeider med vann og avløp, samt strøm til dette lagerteltet som oppføres som et midlertidig bygg. I tillegg må vi i henhold til arbeidsmiljøloven minimum utbedre dagens vaktmesterlokaler slik at de inneholder lovpålagt garderobe, pauserom og toalett, samt en kontorplass.
Kostnaden for dette alternativet ble utredet i 2018 og vil over tid være lik den opprinnelig estimerte kostnaden for oppføring av driftsbygg. Borettslaget taper dessuten inntekten ved salg av dagens vaktmesterlokaler, så reelt sett vil kostanden for borettslaget være den samme.

Driftsbyggets utforming og plassering ved den store snuplassen er etter arkitektens skjønn til ingen/liten sjenanse for omkringliggende bebyggelse og beboere, og plasseringen passer god inn i bebyggelsesplanen. Arealet driftsbygget opptar blir ikke brukt i dag da dette er en skråning som ligger inneklemt mellom snuplassen/innkjøringen til garasjen og parkeringsterrassen.

Avkjørselen skal kun benyttes av maskiner som brukes i den daglige driften. Plasseringen av driftsbygget muliggjør snuplass for maskiner og utstyr på egen grunn selv om dagens snuplass oppgraderes til regulert standard. Beboerne vil fremdeles kunne kjøre til/fra garasjebyggets plan 3 på vanlig måte.

Finansiering av oppføring av driftsbygning

Det ble under generalforsamlingen i 2019 presentert pris for driftsbygningen pålydende kr. 3.200.000,- eks. mva. Styret ba derfor i generalforsamlingen om et rammebeløp oppad begrenset til kr. 4.000.000,- eks. mva.

Kostnadsberegningen for oppføring av driftsbygget var hentet fra Norsk Prisbok.

(Norsk Prisbok er en oppdatert prisdatabase og inneholder bred og mangfoldig informasjon om kostnader for et byggeprosjekt. Boken følger med sine årlige utgivelser utviklingen i byggebransjen. Boken inneholder 1840 ferdigkalkulerte elementer, over 7000 priser, tider, reseptmengder, livssykluskostnader og carbon footprint verdier, samt erfaringspriser pr. kvadratmeter BTA for 74 bygningstyper i.h.t NS 3457.)

Borettslag har ulike muligheter for å finansiere større byggeprosjekter. Salg av egne lokaler er en av disse. Med dagens eiendomspriser har dette blitt en reell finansieringsmodell da det gir god inntjening for borettslag. For borettslaget vil det å selge egne lokaler på sikt også gi økte inntekter som konsekvens av at det opprettes en ny andel som betaler månedlige felleskostnader. I et 10 års perspektiv vil det gi en ekstra inntekt på ca kr.300.000,- for borettslaget, forutsatt dagens nivå på felleskostnader.

Styret arbeidet høsten 2019 og vinteren 2020 med innhenting av tilbud fra entreprenører. I denne prosessen ble det tydelig at etterspørselen etter entreprenører var stor og for mange av dem var dette prosjektet for lite. Vinteren 2020 hadde vi imidlertid nesten kommet til enighet med en entreprenør da daglig leder ble sykmeldt i en lang periode og styret ikke hadde kapasitet til følge opp dette prosjektet i tillegg til de andre pågående og planlagte prosjektene.

Styret har fått hjelp av Christoffer Brekke Hammersland, til daglig eiendomsmegler/partner/advokat i Privatmegleren, som har estimert en inntekt for salg av dagens vaktmesterlokaler. Han anslår at borettslaget oppnår en salgssum på rundt kr. 4.000.000,-. Utpris vil sannsynligvis ligge på kr. 3.900.000. Dette forutsetter at arealet selges «as is», men klargjort for oppussing av kjøper.

Salg av fellesareal	kr. 3.900.000,-
Omkostninger salg av fellesareal (riving, klargjøring og salg)	kr. 1.000.000,-
Netto gevinst av salg av fellesareal	kr. 2.900.000,-

Differansen mellom netto gevinst av salg av vaktmesterlokalet og kostnaden for oppføring av driftsbygningen finansieres av borettslagets driftsbudsjett og er lagt inn i vedlikeholdsplanen med kr. 4.000.000,-.

Styret anslår at dette vedtaket isolert sett ikke vil medføre noen økning av borettslagets felleskostnader og henviser til den prioriterte vedlikeholdsplanen der kostnadsestimater er satt opp for hvert prosjekt slik at den årlige prosjektbelastningen ikke overstiger budsjettert vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppføring av driftsbygning innenfor en kostnadsramme på 7 mill. eks. mva.

Vedtak: 75 for styrets forslag, 48 mot styrets forslag
Forslaget vedtatt. (se protokolltilførsel)

4 Installasjon av trådløs brannvarsling i leilighetene

Bakgrunn:

Da Orebakken borettslag ble bygget midt på 70-tallet var det andre krav til brannforebygging enn det er i dag. Byggene er konstruert på en slik måte at hver leilighet i borettslaget skal forsinke en brann fra å spre seg videre i bygningen. I fellesarealer som trappegang og kjellere var det ikke krav om brannvarslingsanlegg.

I kjellerne er det bodanlegg bygget og inndelt i treverk og det kan befinne seg brennbare materialer lagret i bodene i kjelleren. Det vil få store konsekvenser hvis det tar fyr i noe som oppbevares i kjellere, men spredningsfaren er likevel begrenset mot leilighetene med branndører.

Styret i borettslag og sameier er valgt av generalforsamlingen/årsmøtet til å forvalte boligselskapets interesser. Å verne om beboernes liv og helse er førsteprioritet, og først i rekken av styrets HMS-oppgaver kommer brannforebyggende tiltak.

Løsning:

A. Brannvarsling i fellesområdene

Etter et grundig forarbeid de seneste to årene ble installasjon av et nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg i fellesarealene – det vil si oppganger, kjellere og garasje – utført denne sommeren. Det er tidligere informert om hva denne løsningen inneholder og hvordan den virker, bl.a med et eget "tema" på Vibbo.

B. Brannvarsling i leilighetene

Denne saken ble også tatt opp på den ordinære generalforsamlingen i vår, men dessverre var ikke styrets informasjon forberedt i tide for å gi andelseierne tilstrekkelig anledning til å lese og sette seg inn i saken for kunne ta en beslutning. Saken legges derfor frem på ny.

Borettslaget er et fellesskap hvor hver beboers sikkerhet i stor grad er avhengig av naboen. Skulle det bli tilløp til brann i en av leilighetene, er det meget viktig at alle beboere i samme bygning varsles om dette så tidlig som mulig og derved får tid nok til å evakuere. Derfor er det ønskelig med en løsning for varsling der alle brannvarslere samme oppgang/bygning er koblet sammen.

(Merk også at det i en slik løsning vil være mulig for den enkelte beboer å slå av alarmen i leiligheten dersom den utløses på grunn av stekeos e.l. før oppgangen/bygningen varsles).

Styrets vurdering:

Etter at flere ulike systemer og ulike tekniske løsninger ble vurdert ble til slutt tre leverandører invitert til å levere tilbud på nytt brannvarslingssystem i Orebakken.

Disse tre leverandørene har delt opp tilbudet i to deler, et for fellesarealer og et for leiligheter. I tillegg er det lagt ved driftsavtaler for å sammenligne installasjonskostnader og fremtidige kostnader for de ulike systemene.

Etter å ha vurdert tilbudene og innhentet anbefalinger og referanser ble det konkludert med at SFTY er den leverandøren som har den mest kostnadseffektive og brukervennlige løsningen egnet til å dekke vårt behov for brannvarsling på best måte.

Når det gjelder brannvarsling i leilighetene ønsker styret at det skal monteres et produkt som heter SFTY Sense. Dette er først og fremst en røykvarsler som seriekobles med varslerne i de andre leilighetene i bygget. Det monteres en røykvarsler i hver leilighet. Ved behov kan beboerne kjøpe flere slike røyvarslere som da også kobles til systemet.

Den enkelte beboer kan i tillegg benytte ekstra funksjoner som innbruddsalarm (bevegelsessensor) og måling av luftfuktighet og temperatur. Dette er valgfritt.

Systemet vil i fremtiden kunne utvides med funksjon for varsling av vannlekkasjer og eventuelt radonmåling i utvalgte blokker. Dette kan være en del av nødvendig vedlikehold fremover for å unngå dyre og ødeleggende vannskader i borettslaget.

Systemet varsler om brann, driftsstatus og behov for batteribytte osv. direkte til beboer på SMS og til den felles administrasjonsportalen, i tillegg til at brannvarslingen er tilknyttet døgnbemannet alarmsentral.

Varsleren i egen leilighet kan i tillegg styres via en app på smarttelefon, som det er frivillig å ta i bruk. I appen kan også tilleggsfunksjoner som bevegelsessensor etc tas i bruk, og er kun tilgjengelig for beboeren og er ikke koblet opp i fellessystemet.

Systemet administreres i en brukervennlig portal som gir styret løpende informasjon om den operative driftstilstand, med tilkoblede varslere og batteristatus.

Systemet kan ikke brukes av andre enn beboeren selv for å overvåke egen leilighet, men hvis alarmen går kobles alarmsentralen direkte til beboerens telefon.

Styret anbefaler på det sterkeste at man leser mer informasjon om systemet, som er vedlagt denne saken og er tilgjengelig på Vibbo: https://vibbo.no/orebakken/tema/brannvarslingsanlegg

Denne kostnaden dekkes av vedlikehold i budsjettet og krever ikke låneopptak eller økte felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å skifte eksisterende røykvarsler i leilighetene med en ny og bedre seriekoblet brannvarsler for å øke brannsikkerheten i alle leiligheter.

Vedtak

Benkeforslag fra Cecilie Seem

Generalforsamlingen vedtar å prøve ut ny og bedre seriekoblet brannvarsler i et mindre antall leiligheter som ønsker å være med i et slik forsøk.

- **Det ble først votert om de som var mot forslaget 30 stemte**
- **Benkeforslaget fikk 20**
- **Styrets forslag fikk 75**

Styrets forslag er vedtatt (se protokolltilførsel)

5.1 Forslag om ekstra honorar

Bakgrunn:

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker etc.

I Orebakken er det i senere år beregnet å være ca 10 timer arbeid pr måned, i tillegg til deltakelse på månedlige styremøter (oftere møter ved behov). For styreleder er det beregnet å være ca 30 timer arbeid pr måned, i tillegg til månedlige styremøter, noe som tilsvarer en 25% stilling. Dette danner grunnlaget for styrehonoraret som foreslås og vedtas av generalforsamlingen.

Styremedlemmene er innforstått med at antall timer varierer til en viss grad og at de enkelte styremedlemmene har ulike oppgaver. Av og til dukker det imidlertid opp spesielle saker som må følges opp særskilt og som krever arbeidsinnsats langt utover hva som rimelig kan forventes, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider eller når ansatte har lengre tids sykefravær

Styret ønsker også å informere om at det ordinære styrehonoraret i Orebakken - kr 400 000 i inneværende år og uforandret siden 2017 - er et helt vanlig nivå for OBOS-borettslag av vår størrelse, samt at det ligger under gjennomsnittet.

OBOS har i denne saken opplyst styret om at det er helt vanlig å honorere ekstraordinær innsats i styresammenheng, men at dette skal fremlegges for og godkjennes av generalforsamlingen siden styret ikke selv har anledning til å tildele seg selv timelønn eller på annen måte honorere eget arbeid.

Generalforsamlingens vedtak i sakene nedenfor vil gi føringer for hvordan styret i fremtiden skal håndtere situasjoner som krever ekstraordinær arbeidsinnsats av styremedlemmer. Skal det i slike situasjoner alltid leies inn ekstern arbeidskraft, eller kan styret vurdere om enkelte styremedlemmer kan gjøre arbeidsoppgavene mot et ekstra honorar dersom de har anledning og rett kompetanse?

1. **Forslag om utbetaling av ekstra honorar til styreleder, som utførte ekstraordinært arbeid i forbindelse med daglig leders sykefravær**

I forbindelse med daglig leder sitt sykefravær i 2020 oppsto det en situasjon med en serie korte sykemeldingsperioder, som til slutt strakte seg over et halvt år (februar-august 2020). Vanligvis ville det å leie inn en vikar være en enkel og god løsning i en slik situasjon, men ettersom det gjennom perioden ikke kunne planlegges omfang av sykefraværet, trådte styreleder inn og utførte rundt halvparten av daglig leders løpende oppgaver og prosjekter som var igangsatt eller planlagt igangsatt i perioden.

Styret mente i denne uoversiktlige situasjonen at dette var den beste løsningen for borettslaget. Styreleder kjente oppgavene til daglig leder godt i kraft av å være hans formelle arbeidsgiver og kunne derfor ivareta kontinuitet. Samtidig var timeprisen lavere enn ved bruk av konsulent. En innleid konsulent ville i tillegg hatt behov for å sette seg inn i disse arbeidsoppgavene først, hvilket

ville tatt en del tid. Siden styret ikke visste hvor langt sykefraværet skulle vise seg å bli anså man at det ikke ville være verdt prisen å bruke en konsulent.

Et enstemmig styre, uten styreleders stemme p.g.a. hans inhabilitet i en slik behandling, har i ettertid foreslått å tildele et ekstra honorar for dette ekstraordinære arbeidet.

I styremøtet der dette ble diskutert la styreleder frem overfor styret at det i løpet av disse 6 månedene ble arbeidet ca. 500 timer for borettslaget, mer enn dobbelt så mye som det ordinære styrearbeidet for styreleder. Det betyr mer enn 10 timer ekstra arbeid pr. uke i hele perioden, noe som kun var mulig med bruk av hjemmekontor i hans vanlige jobb for å kunne ivareta oppfølging, befaring og møter for borettslaget i vanlig arbeidstid, samt ekstra mye arbeid kvelder og helger. Fordi styreleder var den personen som hadde inngående kjennskap til pågående prosjekter og oppfølgingssaker var det mulig med opprettholdelse av driften.

Honoraret som styret har foreslått er kr. 20.000,- for fem av de seks månedene, ettersom perioden også gikk over en feriemåned, totalt kr. 100.000,-. Det tilsvarer en timelønn på under kr. 400,- som et alternativ til honorar for en innleid forvaltningskonsulent fra OBOS med kr. 1.100 pr. time.

Borettslaget har fått utbetalt kr. 182.200 i sykepengerefusjon fra NAV fra det dokumenterte sykefraværet og styret har derfor foreslått at det ekstra honoraret trekkes fra denne refusjonen, ettersom det ekstraordinære arbeidet for styreleder kan regnes direkte til sykefraværet.

Forslag om dette ekstraordinære honoraret kunne ikke fremmes for generalforsamlingen i 2020 ettersom situasjonen og omfanget fortsatt var uklart i mars 2020, en måned inn i sykemeldingsperioden, når innkallingen til generalforsamlingen ble skrevet.

Forslag til vedtak:

Styreleder Øystein Tamburstuen tildeles et ekstra honorar på kr 100.000,- (kr. 20.000,- pr. mnd) for ekstraordinært arbeid utført i perioden februar – august 2020.

Dette honoraret trekkes fra mottatt sykepengerefusjon fra NAV

Vedtak

59 mot 54 for 3 blanke

Forslaget faller.

2. **Forslag om utbetaling av ekstra honorar til styremedlem for å utføre ekstraordinært arbeid med utførelse av konkrete oppgaver etter daglig leders sykefravær**

Styret vedtok våren 2021 å hjelpe daglig leder med utførelse av konkrete informasjons- og rutineoppgaver for å håndtere etterslepet som var en konsekvens av hans lange sykefravær i 2020. Dette i stedet for å leie inn denne tjenesten fra en ekstern forvaltningskonsulent.

Daglig leders sykefravær i 2020 har resultert i et vesentlig etterslep i forefallende arbeidsoppgaver. Etter at han kom tilbake på jobb har hans vanlige arbeidsoppgaver og prosjektstyring tatt all hans arbeidstid og det har derfor vært umulig å komme ajour med flere mindre oppgaver. Styret mente at det i en periode måtte leies inn en ekstra ressurs som kunne hjelpe daglig leder med å ta unna disse

oppgavene. Et enstemmig styre, der styremedlem Thilde Berger ikke stemte p.g.a. hennes inhabilitet i behandling av saken, valgte å spørre styremedlem Thilde Berger om å utføre oppgavene som en ekstraordinær arbeidsinnsats for styret fremfor å leie inn en ekstern forvaltningskonsulent eller andre. Dette fordi Thilde Berger allerede var innsatt i daglig leders arbeid og at kostnadene ville bli lavere for borettslaget med denne løsningen.

Denne tjenesten ble foreslått honorert med kr. 25.000,- pr måned i de tre månedene, totalt kr. 75.000,- og at det ekstra honoraret trekkes fra den tidligere nevnte sykepengerefusjonen fra NAV, ettersom det ekstraordinære arbeidet med forefallende oppgaver kan regnes direkte til daglig leders sykefravær.

Forslag til vedtak:

Styremedlem Thilde Berger tildeles et ekstra honorar på kr. 25.000,- pr. måned for ekstraordinært arbeid utført i 2021.

Dette honoraret trekkes fra mottatt sykepengerefusjon fra NAV

Vedtak
Presisering av forslaget. Thilde Berger tildeles et ekstra honorar på kr 25 000 i 3 måneder totalt kr 75 000 for ekstraordinært arbeid utført i 2021

Mot 57 For 54 3 avstår
Forslaget faller

6. Valg av valgkomite.

3 kandidater: Kari Skjølsaas, Håvard Hasås, Lisbeth Aabol

Vedtak:
Valg ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21:25. Protokollen signeres av

Møteleder
Carl Fredrik Arntzen /s/

Fører av protokollen
Morten Wiker Røstengen /s/

Protokollvitne
Knut Ruyter/s/

Protokollvitne
Idar Burheim /s/

I innkallingen til generalforsamlingen angis det at krav til flertall er 50% i sak 3 og 4. Jeg mener innkalldet i disse sakene er av en art som omfattes av brl. §8-9 pkt 1 og at det dermed kreves 2/3 flertall.

Arve M. Mickelsen
Heil 1045

Gunnar O.

Trond Hveem

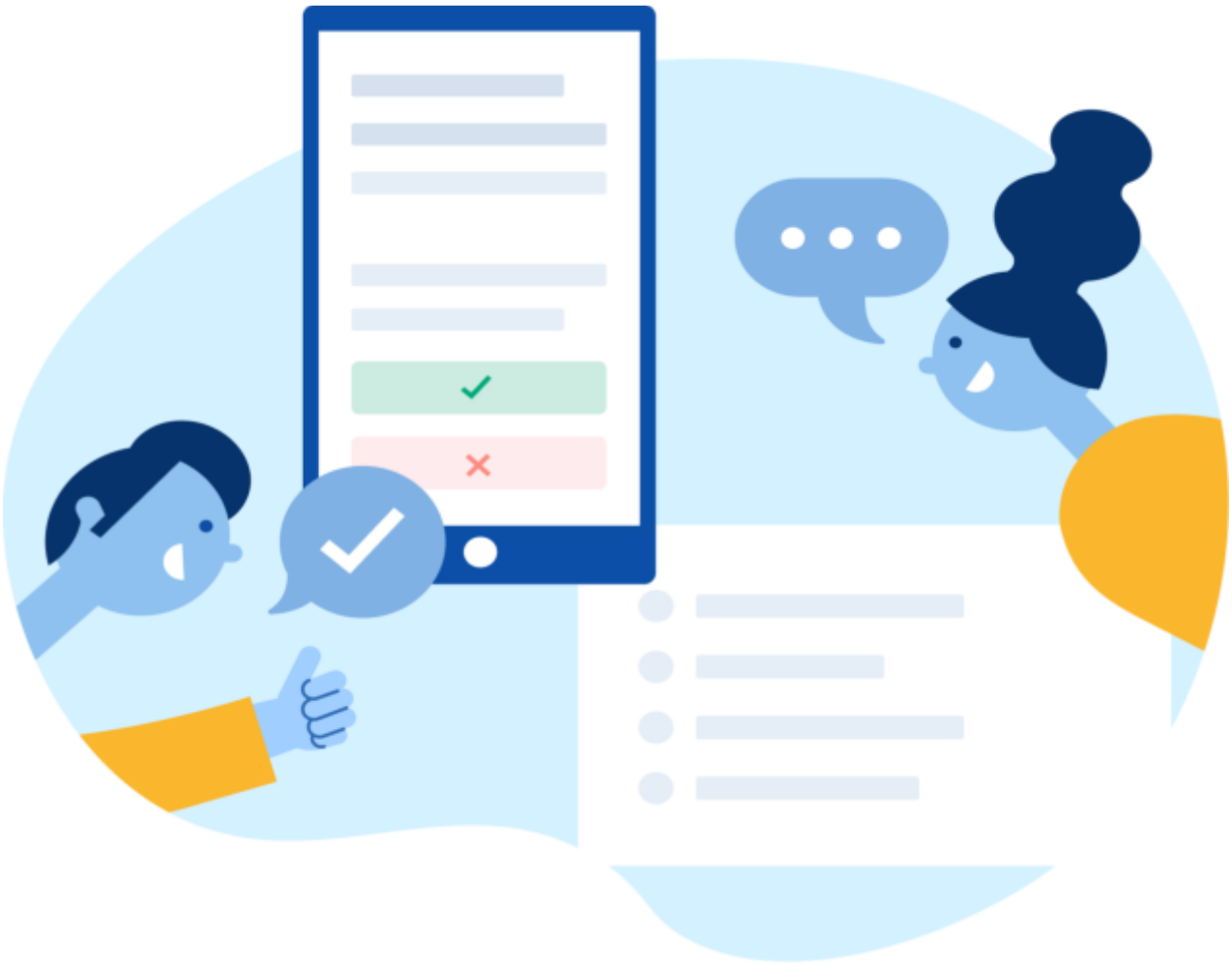
Norday

Marianne Enstrøm
1033

I innkallingen til generalforsamlingen angis det at krav til flertall er 50% i sak 3 og 4. Jeg mener innholdet i disse sakene er av en art som omfattes av enten børsloven § 8-9 punkt 1 eller punkt 6 og at det dermed kreves 2/3 flertall.

Cecilie Seem

ÅRSBERETNING



Årsmøte 2022

Orebakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 16. mai 2022

Selskapsnummer: 415

OBOS

Velkommen til årsmøte i Orebakken Borettslag

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 11. mai kl. 18:00 og lukker 16. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/415

Det holdes også et frivillig møte 11. mai kl. 18:00 , Voksen Kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap, se side 21
4. Fastsettelse av honorarer
5. Honorar til valgkomite og aktivitetsutvalg
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Forslag til vedtektsendring som gir varamedlemmer full møterett og tilgang til alle styredokumenter
8. Forslag til vedtektsendring om tilknytning til Orebakken borettslag for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
9. Forslag om utredning av driftsløsning i Orebakken borettslag
10. Forslag til tillegg i husordensreglene §2
11. Forslag om endringer og tillegg i husordensreglene §3
12. Forslag til tillegg til husordensreglene §5

13. Forslag til tillegg til husordensreglene §8
14. Valg av styret
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av aktivitetsutvalg
17. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Orebakken Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår som tidligere år at medlemmer av valgkomiteen fungerer som protokollvitner

Forslag til vedtak
Lisbeth Eli Aabol og Håvard Torsteinson Hasås velges.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap, se side 21

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 4
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 400 000

Sak 5
Honorar til valgkomite og aktivitetsutvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomite og aktivitetsutvalget tildeles kr 3000,- pr medlem

Forslag til vedtak
Valgkomite og aktivitetsutvalget tildeles kr 3000,- pr medlem

---

Sak 6
Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak
Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Forslag til vedtektsendring som gir varamedlemmer full møterett og tilgang til alle styredokumenter

Forslag fremmet av:
Per Telhaug, Landingsveien 136

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende bestemmelse i vedtektene:

8 - 1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

FORSLAG TIL ENDRING PKT. 8 - 1 I VEDTEKTENE:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 - 4 andre styremedlemmer,

samt 2 varamedlemmer som velges i prioritert rekkefølge. Ved forfall blant de ordinære styremedlemmer skal den som er valgt som vara nr. 1 innkalles først, og gjør da tjeneste som ordinært styremedlem med stemmerett. Vara nr. 2 skal innkalles dersom ytterligere ett av de ordinære styremedlemmene har forfall til samme styremøte, eller dersom også vara nr. 1 har forfall. Styreleder har ansvaret for at innkalling skjer. Det styremedlemmet som har forfall, kan også selv innkalle varamedlemmet.

Styreleder skal uoppfordret gjennom året sørge for at begge varamedlemmene mottar styredokumenter, samt innkallinger til styremøtene og referat fra styremøtene på lik linje med ordinære styremedlemmer. Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å være til stede på styremøtene, og har da talerett, men ikke stemmerett.»

Begrunnelsen er som følger:

· At varamedlemmene skal være mest mulig oppdatert om det arbeidet som skjer i styret, dersom de må tre inn i rollen som styremedlem f.eks. på grunn av forfall. Behovet for å oppdatere varamedlemmene på saker vil bli betydelig redusert da de vil være fortløpende orientert.

· Behovet for og ønske om å kunne tilføre styret ytterligere kompetanse og således øke bredden i styrets samlede kompetanse til beste for styrets arbeid og dermed for Orebakken borettslag.

· Det skal ikke være tvil om at vedtektene pålegger den til enhver tid valgte styreleder å innkalle varamedlemmer og at det ikke er opp til det enkelte styre å vurdere om varamedlemmer skal innkalles.

· I tillegg er det mitt håp om at økt engasjement fra varamedlemmenes side, over tid, kan bidra til å lette rekrutteringen til ordinære styremedlemmer og dermed gjøre valgkomiteens arbeid noe enklere i framtida.

Styrets innstilling
Styret vil først presisere at alle styremedlemmer og varamedlemmer har, gjennom vedtatte og gjeldende instrukser (se vedlegg side 42), både møterett i alle styremøter og innsyn i aktuelle styredokumenter, hele borettslagets digitale arkiv med protokoller, saksbehandling og saksunderlag tilbake i tid, i tillegg til klagesaker, prosjektdokumenter samt styrets e-post. Videre har både styre- og varamedlemmer full tilgang til borettslagets totale økonomiske forhold gjennom regnskaps- og fakturasystemene våre tilbake til 2002.

Til spørsmålet om rangering av varaer er styret av den oppfatning at det er hensiktsmessig å kunne spille på det enkelte varamedlems kompetanse fremfor en rigid rangering av varaene. Der styret behandler saker hvor et varamedlem har relevant kompetanse, vil det være viktig å kunne innkalle dette varamedlemmet uten å måtte ta hensyn til rangering. Styret vil påpeke at alle varamedlemmer uansett innkalles til alle styremøter og kan møte i den grad de har anledning.

Styret viser til Generalforsamling 2019 der daværende styremedlem Per Telhaug fremmet likelydende forslag om en vedtektsendring som skulle gi varamedlemmer møterett og tilgang til alle styredokumenter. Styret viser videre til vedtaket fra styremøte 23. mai 2019 der daværende styre, inkludert Per Telhaug, vedtok en instruks for bruk av varamedlemmer. Informasjon om dette ble gitt til borettslaget fortløpende i forbindelse med avlysning av Generalforsamling del 2 samme år.

Nåværende styre mener, som daværende styre i 2019, at vedtektene våre ivaretar borettslaget behov på området på en tilfredsstillende måte og at styret allerede i

dagens vedtekter og gjeldende instruks for bruk av varamedlemmer har tilfredsstillende mulighet til å innkalle og orientere varamedlemmer om pågående arbeid.

Styret vil avslutningsvis påpeke at dette er gjort rutinemessig i senere år.

Forslag til vedtak
ENDRING PKT. 8 - 1 I VEDTEKTENE

Vedlegg
2. Instruks for bruk av varamedlemmer.pdf

Sak 8

Forslag til vedtektsendring om tilknytning til Orebakken borettslag for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Forslag fremmet av:
Per Telhaug, Landingsveien 136

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende bestemmelse: pkt. 8 - 2 Styret

«Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

FORSLAG TIL ENDRING I PKT. 8 - 2 STYRET:

«Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges

for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis være bosatt i borettslaget som andelseiere.»

BEGRUNNELSE:

Det er naturlig å legge vekt på flere innlysende momenter:

· En andelseiers «eierskapsforhold» til borettslaget

· Direkte egeninteresse i rasjonell og god økonomisk drift av borettslaget

· Personlig og til dels daglig kontakt med andelseiere i borettslaget der en får høre

deres oppfatninger, synspunkter og ønsker

· Følge med på daglig drift, stell, tilstand og vedlikeholdsbehov på eiendommen

· Følge jevnlig med på løpende vedlikeholdsprosjekter osv.

· Være lett tilgjengelig for kontakt og forespørsler fra andelseiere

Styrets innstilling
Styrets kommentar

Styret mener forslaget allerede er ivaretatt i dagens vedtekter på en dekkende måte. Ordlyden i den foreslåtte endringen om at personer som velges til verv i borettslaget **fortrinnsvis** skal være andelseiere bosatt i borettslaget **utelukker ikke** at andre beboere eller personer utenfra kan velges og synes derved å være en unødvendig presisering. Det vil alltid være i borettslagets interesse at de mest kompetente og egnede personene velges inn i styret, uavhengig av om de er andelseiere bosatte i borettslaget eller ei.

En eventuell skjerping av ordlyden i endringsforslaget fra Per Telhaug slik at ingen andre enn andelseiere bosatt i borettslaget kan sitte i styret vil være lite hensiktsmessig. Vi forventer at det i årene fremover blir økende behov for spesifikk kompetanse i styret avhengig av oppgavene styret skal løse i perioden, og at dette ikke alltid vil være å finne blant andelseierne som stiller til valg. I Orebakken bor det rundt 1000 personer hvorav ca. halvparten er andelseiere. Det er sannsynlig at borettslaget vil gå glipp av viktig kompetanse ved å ekskludere halvparten av beboerne fra styreverv. Erfaringer fra andre borettslag viser dessuten at det i noen tilfeller kan være hensiktsmessig å hente personer til styreverv utenfor borettslaget når det mangler viktig kompetanse internt. Vi bør med andre ord ikke lukke døren for at det kan velges styremedlemmer som ikke er andelseiere bosatt i Orebakken.

Forslag til vedtak
ENDRING I PKT. 8 - 2 STYRET

Sak 9

Forslag om utredning av driftsløsning i Orebakken borettslag

Forslag fremmet av:
Cecilie Seem, Landingsveien 76 og Kari Skjølaas, Landingsveien 86

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Basert på diskusjonen som har vært i anledning sak om nytt driftsbygg, inkludert resultat av ekstraordinær generalforsamlingen i desember 2021, mener vi at det er viktig å få en grundig utredning av ulike alternativer til driftsløsninger i Orebakken. Det er for å finne en best mulig løsning for drift i Orebakken og en fornuftig økonomisk forvaltning på vegne av andelseierne. Dette gjelder både utnyttelse av eksisterende lokaler, tekniske og personalmessige ressurser, men også en vurdering av andre måter å drifte borettslaget på. Erfaringer fra andre borettslag og sameier bør innhentes i arbeidet.

I anledning saken om nytt driftsbygg, gjorde vi flere undersøkelser og ble kjent med ulike måter å drifte borettslag og sameier. I en ny tid med fokus på bærekraft og også økonomisk usikkerhet, mener vi at det er viktig å gå gjennom driften også av vårt borettslag, og se nærmere på alternative løsninger til drift som for eksempel kan innebære større grad av delingsøkonomi og samarbeid, fremfor store egne investeringer.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Styret vedtok et likelydende initiativ på et styremøte i vinter og har kommunisert dette til forslagsstillerne. Saken om bygging av driftsbygg har foregått over mange år og mye utredningsarbeid er allerede gjort. For å sikre best mulige forutsetninger bør arbeidsgruppen inkludere beboere og representanter for ansatte og styret som vet mye om denne historikken og har den nødvendige bakgrunnen og erfaringen til å bidra til en best mulig utredning.

Forslag til vedtak
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.

Sak 10

Forslag til tillegg i husordensreglene §2

Forslag fremmet av:
Forslagsstiller er styret etter innspill fra andelseiere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende paragraf i husordensreglene:

§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

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

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

Forslag til tillegg til §2 Bruk av leiligheten:

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.

Styrets begrunnelse

I Orebakken er det nesten kontinuerlig oppussing av leiligheter. Dette oppleves av mange som sjenerende bl.a. på grunn av økt støy. Vi bor alle tett og lyd bærer meget godt gjennom betong, så det er viktig at det tas mest mulig hensyn ved oppussing og at det varsles til hele blokken god tid i forkant av støyende arbeider.

Forslag til vedtak
Tillegg i husordensreglene §2

Sak 11
Forslag om endringer og tillegg i husordensreglene §3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende §3 i husordensreglene:

§ 3 Bruk av balkong/forhage

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, så fremt det ikke henges høyere enn

balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Bankestativ på borettslagets område kan benyttes frem til kl. 20:00 alle hverdager. Balkongen/forhagen kan ikke brukes til oppbevaring over balkongkanten, og avfall skal ikke oppbevares på balkong/i forhage.

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).

Forhager og balkonger skal holdes i en slik orden at den ikke er til sjenanse for naboer eller

hindrer fremkommelighet. Fasader skal holdes i borettslagets farger. Det er tillatt å bruke

elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Skilleveggene mellom balkongene må ikke

blokkeres, da disse fungerer som rømningsvei ved brann.

Forslag til endringer og tillegg til § 3:

§ 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).

Begrunnelse:

I vedtektenes paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider framkommer det at styret skal godkjenne alle endringer i bygningenes eksteriør. Begrepet «eksteriør» inkluderer forhager og balkonger. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at borettslaget vårt skal fremstå som helhetlig og ryddig. Paragrafen er overordnet og gir rom for vid tolkning. Derfor har styrene opp gjennom årene utviklet og forholdt seg til en gjengs norm (et sett med regler) for hvordan bygningenes eksteriør skal se ut. Deler av normen er allerede beskrevet i § 3 Bruk av balkong og forhage i husordensreglene, men styret mener det er behov for ytterligere tydeliggjøring og utvidelse av paragrafen slik at alle andelseiere får en bedre forståelse og lettere kan overholde gjeldende regelverk. Dette vil også gjøre det enklere å sørge for etterlevelse av normen i borettslaget for kommende styrer.

Forslag til vedtak
Endringer og tillegg i husordensreglene §3

Sak 12

Forslag til tillegg til husordensreglene §5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende § 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.

Forslag til tillegg til § 5 Fellesområder:

*Borettslagets fellesområde*r *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.

Styrets begrunnelse:

Generelt har alle andelseiere full anledning til å bruke alle deler av fellesarealene i borettslaget. Styret har imidlertid observert at noen andelseiere har tatt seg til rette og satt opp stengsler og utemøbler som gjør at noen deler av fellesområdene ikke lenger kan anses å kunne brukes fritt av andre andelseiere. Dette er ikke tillatt og styret ønsker å tydeliggjøre dette i husordensreglene.

Styret presiserer at generalforsamlingen kan vedta at deler av fellesarealet kun kan disponeres av visse andelseiere. Et eksempel på dette er arealet i forhagene som disponeres av andelseierne i underetasjene i lavblokkene.

Forslag til vedtak
Tillegg til husordensreglene §5

Sak 13

Forslag til tillegg til husordensreglene §8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende § 8 i husordensreglene:

§ 8 Søppel

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

Forslag til tillegg til §8 Søppel:

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter.

Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainer/-sekker på fellesområdene over natten uten at dette er avtalt med vaktmester/daglig leder i forkant. Søppelcontainer/sekker kan tillates for en periode på maksimalt to uker. Disse skal merkes godt med leilighetsnummer, kontaktinformasjon til eier/prosjektleder og tidsrom for avtalt utplassering. Dersom container/sekker ikke fjernes til avtalt tid, påløper dagbøter med kr. 500,- som faktureres andelseier.

Styrets begrunnelse:

I borettslaget vårt foregår det oppussing av leiligheter så å si kontinuerlig. Dette medfører nødvendigvis byggestøv og avfall i fellesarealene – både innendørs og utendørs. Det er viktig at de som pusser opp tar ansvar for at oppussingen blir til så lite sjenanse for andre beboere som mulig, men dessverre har ikke dette alltid vært tilfelle. Søppelsekker har blitt stående på fellesområdene i ukesvis, og byggestøv har spredd seg til andre leiligheter og ut i trappeløp og oppganger. Styret ser seg derfor nødt til å stille forslag om tydeliggjøring og innstramming av reglene på området i husordensreglene.

Forslag til vedtak
Tillegg til husordensreglene §8

Sak 14

Valg av styret

Se side 43 for ytterligere presentasjon av kandidatene til styret.

Innstilling fra valgkomiteen til GF 2022

Målet for valgkomitéen har vært å finne kandidater som fremstår samlende for eierne i borettslaget, og som vil jobbe for en god dialog og være åpne og inkluderende gjennom sitt verv. Vi har også søkt å finne kandidater som innehar kompetanse og erfaringer innen styrearbeid, kommunikasjon, prosjektarbeid, kontordrift og møtevirksomhet – som også styret sendte inn som ønsker til valgkomiteen.

Valgkomiteen har gjennomført 8 møter, og holdt dialog underveis på mail og chat. I tillegg til at eierne har foreslått kandidater til valgkomitéen har komitéen også aktivt søkt kandidater. Vi har også kandidater som har henvendt seg etter oppfordringer fra Valgkomiteen på Facebook og Vibbo. Det har blitt gjennomført intervjuer med alle kandidatene, og alle er blitt grundig diskutert av Valgkomiteen. Vi har også forsøkt å få kandidater spredt i alder og kjønn, og botid i borettslaget for å få til et mangfoldig styre med selvstendige styremedlemmer. Arbeidet har ledet frem til denne innstillingen, og det er den enkeltes kompetanse og erfaring som til slutt har vært utslagsgivende for denne innstillingen.

Styret

Det skal velges to styremedlemmer for to år og ett styremedlem for ett år.

Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer

1. Cecilie Seem for 2 år Botid: 2015 Alder: 42 år Utdanning, jobb, erfaring: Siviløkonom. Jobber med integrasjon og videreutvikling av balansemarkeder i Statnett. Har erfaring fra to lignende styreverv, inkludert som styreleder. Motivasjon for vervet: Ønsker å bidra til god eierstyring, gode beslutningsunderlag og prosesser, inkludert dialog og involvering.

2. Øystein Jetne for 2 år Botid: 2001 Alder: 50 år Utdanning, jobb, erfaring:- Lektor Ullern videregående skole. Journalist. Tidsskriftredaktør. Brannmann. Erfaring fra styreverv i frivillige organisasjoner og i skoleverket. Motivasjon for vervet:- Ønsker å bidra til et veldrevet borettslag med fornøyde eiere og beboere i alle aldersgrupper. Som styremedlem vil jeg være særlig opptatt av åpenhet, medvirkning og god kommunikasjon mellom styre, administrasjon og andelseiere. Jeg liker å arbeide langsiktig, helhetlig og systematisk, og jeg har nok ekstra

stor interesse for vedlikeholdsplanen. I styrearbeidet håper jeg å kunne bidra med informasjonsinnhenting og planleggingskompetanse.

3. Arve Hansen for 1 år Botid: 2021 Alder: 36 Utdanning, jobb, erfaring: Forsker på Ukraina og Belarus. Prosjektrådgiver i Helsingforskomiteen. Tidligere vært prosjektleder i Bydel Frogner, prosjektleder ved UiT, tidligere prosjektleder i Bydel Frogner, prosjektleder ved UiT, doktorgradsstipendiat ved UiT, administrativ medarbeider i UD, med mer. Erfaring fra to styreverv i borettslag. Motivasjon for vervet: Først og fremst ønsker jeg å se til at kommunikasjonen mellom styret/administrasjonen og andelseierne blir bedre og mer imøtekommende. Dette gjelder både på Facebook, Vibbo, e-post og telefon. Av større prosjekter vil jeg at styret undersøker mulighetene for bedre isolering av vinduer og inngangsdører. Det er også svært viktig at borettslaget skaffer brannstiger til leiligheter som mangler to rømningsveier.

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

1. Henrik Dons Finsrud Botid: Fra 2000 Alder: 58 år Utdanning, jobb, erfaring: 10 år i tidligere styre i Orebakken, doktorgrad, jobber i KS Motivasjon for vervet: Ønsker å fortsette og stiller til gjenvalg som varamedlem for å bidra i borettslaget på en god måte.

2. Olav Erikstad (dissens) Botid: 2005 Alder: 47 år Utdanning, jobb, erfaring: Cand. Scient. i meteorologi, lektor, foreningsarbeid og aksjonærarbeid. Erfaring fra verv i Orebakken. Motivasjon for vervet: Jeg skal tjene eiernes interesser, for å inneha den tilliten et tillitsverv forutsetter. Jeg skal ha samme risiko som andre eiere. Eierne skal oppleve åpenhet rundt økonomiske forhold i borettslaget, og valg av leverandører. Alle styremedlemmer skal ha innsyn i (ikke fullmakt til, men innsyn i) alle kontobevegelser på alle borettslagets konti.

Valgkomiteens innstilling til Aktivitetsutvalget

Det skal velges 3-4 kandidater.

1. Jane Vaseghi Botid: 2019 Alder: 31 år Utdanning, jobb, erfaring: Jobber ved amerikanske ambassaden Motivasjon for vervet: Gleder meg til å være en del av aktivitetsutvalget og alt det morsomme vi finne på her.

2. Ragna Byrkjeland Botid: 2018 Alder: 32 år Utdanning, jobb, erfaring: Biolog, arbeider som skadekonsulent i Norsk Hussopp Forsikring. Motivasjon til vervet: Håper å kunne ta mer del i og bidra til det sosiale i borettslaget.

Valgkomiteens innstilling til Valgkomiteen

Det skal velges 3 kandidater.

1. Gunnar Nordby Botid: 2020 Alder: 47 år Utdanning, jobb, erfaring: Lege, Bærum sykehus, journalist, kommunikasjonsrådgiver, erfaring fra styreverv som styreleder to ganger. Kontaktperson for parsellhagen i Orebakken. Motivasjon for verv: Er opptatt av at Orebakken skal være et ryddig, rolig, trygt og trivelig sted å bo i ulike faser av livet. Stiller til gjenvalg:

2. Lisbeth Aabol Alder: 50 år Botid: 2012 Utdanning, jobb, erfaring: Sykepleier. Tidligere prosjektleder, marketing- og kommunikasjonskonsulent og webredaktør. Erfaring fra lignende styreverv i borettslag. Motivasjon for verv: Ønsker en god dialog imellom eierne i borettslaget, ønsker å bidra til å finne egnede personer til våre ulike verv for å sikre at verdiene våre blir best mulig ivaretatt og videreført.

Valgkomiteens innstilling til Obos generalforsamling

To kandidater ønsker å stille Thilde Berger Ole Jørgen Dyrkorn

Roller og kandidater

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

- Cecilie Seem
- Øystein Jetne

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

- Arve Hansen

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

- Henrik Dons Finsrud
- Olav Erikstad

Vedlegg
1. Øystein Jetne - Orebakken.pdf
2. Olav Erikstad - Orebakken.pdf
3. Cecilie Seem - Orebakken.pdf

4. Arve Hansen - Orebakken.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Thilde Berger

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

- Ole Jørgen Dyrkorn

Sak 16

Valg av aktivitetsutvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Jane Vaseghi og Ragna Byrkjeland

Sak 17

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Gunnar Nordby og Lisbeth Aabol

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Tamburstuen	Lars Muhles Vei 17
Styremedlem	Wenche Andersson	Landingsveien 58
Styremedlem	Thilde Berger	Landingsveien 128
Styremedlem	Ole-Jørgen Dyrkorn	Landingsveien 82
Varamedlem	Asgeir Døhl Dybvig	Landingsveien 110
Varamedlem	Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68

Valgkomiteen

Lisbeth Eli Aabol	Landingsveien 84
Håvard Torsteinson Hasås	Landingsveien 86
Kari Skjølaas	Landingsveien 84

Utvalg/komiteer

Linda Rydingen	Landingsveien 110
Linda Rørvik	Landingsveien 86
Lisbeth Eli Aabol	Landingsveien 84
Kristin Skinnarland	Landingsveien 94

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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

Landingsveien 54-60
Landingsveien 66-138

Gårds- og bruksnummer:

31	315
7031	315

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten, kjøpt i 1983 er på 57579 m2.

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 3 ansatte. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 19 564 964.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 20 194 777

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 080 555 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 406 354 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 000 000 til større vedlikehold som er beskrevet i styrets arbeid

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 85 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Orebakken Borettslag.

Lån
Orebakken Borettslag har lån i Eika Boligkreditt.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Fortetningsførerhonoraret øker med 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnader på 5 % fra 1 juli.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Orebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 474 402**	**7 824 053**	**5 474 402**	**3 406 354**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 080 555	-1 304 644	-1 813 751	-1 052 490
Tilbakeføring av avskrivning	16	39 047	39 047	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-121 516	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 026 540	-962 537	-1 024 392	-1 042 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 068 048**	**-2 349 650**	**-2 838 143**	**-2 584 490**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 406 354**	**5 474 403**	**2 636 259**	**1 311 864**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 995 402	6 946 622
Kortsiktig gjeld	-3 589 048	-1 472 219
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 406 354**	**5 474 403**

OREBAKKEN BORETTSLAG

ORG.NR. 950 444 932, KUNDENR. 415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 815 938	18 310 388	18 945 000	19 270 000
Andre inntekter	3	749 026	348 120	400 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 564 964**	**18 658 508**	**19 345 000**	**19 470 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 211 285	-1 743 517	-2 100 261	-2 100 000
Styrehonorar	5	-413 000	-450 000	-420 000	-400 000
Avskrivninger	15	-39 047	-39 047	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 625	-15 120	-15 500	-20 000
Andre honorarer		-45 000	-4 000	-220 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-266 100	-260 885	-266 500	-275 000
Konsulenthonorar	7	-103 778	-255 370	-135 000	-100 000
Kontingenter		-87 490	-87 490	-87 490	-87 490
Drift og vedlikehold	8	-8 447 203	-9 533 273	-9 281 000	-9 000 000
Forsikringer		-1 222 148	-683 675	-1 393 000	-1 300 000
Kommunale avgifter	9	-2 590 323	-2 440 589	-2 486 000	-2 570 000
Energi/fyring	10	-1 875 047	-932 786	-1 600 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 030 787	-1 940 190	-1 970 000	-2 100 000
Andre driftskostnader	11	-847 944	-1 010 409	-725 000	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 194 777**	**-19 396 351**	**-20 699 751**	**-20 082 490**
DRIFTSRESULTAT		**-629 814**	**-737 843**	**-1 354 751**	**-612 490**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	915	16 415	0	0
Finanskostnader	13	-451 656	-583 217	-459 000	-440 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-450 741**	**-566 801**	**-459 000**	**-440 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 080 555**	**-1 304 644**	**-1 813 751**	**-1 052 490**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 080 555	-1 304 644		

OREBAKKEN BORETTSLAG

ORG.NR. 950 444 932, KUNDENR. 415

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	64 810 471	62 600 000
Rehabilitering		0	2 210 471
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andre varige driftsmidler	15	232 404	271 451
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 896 169**	**67 935 216**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 049 286	0
Andre kortsiktige fordringer		0	431 454
Driftskonto OBOS-banken		5 339 569	5 360 772
Skattetrekkskonto OBOS-banken		79 905	48 796
Sparekonto OBOS-banken		526 642	287 494
Innestående i andre banker		0	818 106
SUM OMLØPSMIDLER		**6 995 402**	**6 946 622**
SUM EIENDELER		**74 891 571**	**74 881 837**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 430 * 100		43 000	43 000
Opptjent egenkapital		33 677 433	34 757 988
SUM EGENKAPITAL		**33 720 433**	**34 800 988**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 180 590	26 207 130
Borettsinnskudd	17	12 400 000	12 400 000
Annen langsiktig gjeld	18	1 500	1 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**37 582 090**	**38 608 630**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 197 507	865 445
Skyldige offentlige avgifter	19	164 949	110 448
Påløpte renter		600	0
Annen kortsiktig gjeld	20	225 993	496 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 589 048**	**1 472 219**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 891 571**	**74 881 837**
Pantstillelse	21	49 371 100	49 371 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2022
Styret i Orebakken Borettslag

Øystein Tamburstuen/s/ Wenche Andersson/s/ Thilde Berger/s/

Ole-jørgen Dyrkorn/s/

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 708 438
Eiendomsskatt	107 500
Forretningslokale	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 827 938**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 815 938**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie	135 366
Charge 365	172 372
Skadeoppgjør Forsikring	69 792
Tilbakebetaling GMHEIS gjort i 2019	297 400
Refusjon NAV sykepenger	56 031
Skatteetaten	18 065
SUM ANDRE INNTEKTER	**749 026**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 496 110
Overtid	-140 375
Påløpte feriepenger	-222 993
Arbeidsgiveravgift	-328 021
Pensjonskostnader innskudd	-20 492
AFP-pensjon	-2 099
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 196
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 211 285**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 413 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-46 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 472
Andre konsulenthonorarer	-3 000
Fornebu Forvaltning AS	-8 181
Arkitektkontoret Andberg-Moum Hemsen AS	-12 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-103 778**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leithe & Christiansen AS, utskiftning av hovedtavler	-125 063
Røa Glass og Ramme AS, utskiftning vinduer	-1 004 090
Sfty AS, installasjon varslingssystem	-2 041 233
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 170 385**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 142 892
Drift/vedlikehold VVS	-721 051
Drift/vedlikehold elektro	-823 218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-737 406
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 442
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-143 866
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-211 553
Annet vedlikehold	-226 003

Egenandel forsikring	-64 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 447 203**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-107 831
Vann- og avløpsavgift	-1 387 863
Renovasjonsavgift	-1 094 629
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 590 323**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 868 891
Olje/Biomasse	-6 156
SUM ENERGI / FYRING	**-1 875 047**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 750
Container	-58 438
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-55 815
Diverse leiekostnader/leasing	-279 302
Driftsmateriell	-57 778
Renhold ved firmaer	-264 322
Gartnerarbeid	-23 956
Trykksaker	-5 097
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-34 480
Telefon/bredbånd	-2 232
Telefon, annet	-36 391
Porto	-9 704
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 634
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 595
Bank- og kortgebyr	-4 430
Velferdskostnader	-5 820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-847 944**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	915
SUM FINANSINNTEKTER	**915**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-450 765
Eika Boligkreditt AS	-50
Renter på leverandørgjeld	-841
SUM FINANSKOSTNADER	**-451 656**

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Løvsuger		
Tilgang 2003	62 215	
Avskrevet tidligere	-62 215	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 091	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	83 000	
Avskrevet tidligere	-82 999	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2017	31 545	
Avskrevet tidligere	-31 544	
		1
Utstyr til treningsrom(tredemølle, vektbenk)		
Tilgang 2019	52 468	
Tilgang 2017	29 750	
Avskrevet tidligere	-37 988	
Avskrevet i år	-14 744	
		29 486
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	121 516	
Avskrevet tidligere	-24 303	
Avskrevet i år	-24 303	
		72 910
Garasjeanlegg		
Tilgang 2003	130 000	

		130 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**232 404**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-39 047**

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-6 011 935	
Nedbetalt tidligere	-20 195 195	
Nedbetalt i år	1 026 540	
		-25 180 590
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 180 590**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-79 905
Påleggstrekk	-4 973
Skyldig arbeidsgiveravgift	-80 071
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-164 949**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-222 993
Midlertidig deposita	-3 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-225 993**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 400 000
Pantelån	25 180 590
TOTALT	**37 580 590**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

Styrets arbeid i året som har gått og informasjon om viktige punkter for drift og forvaltning

Styrets arbeid
Gjennom året har styret arbeidet med store og små saker. Nedenfor følger en redegjørelse for de viktigste aktivitetene som er arbeidet med i 2021/2022.

Styret har avholdt månedlige styremøter i hele perioden, med unntak av juli og august, hvilket innebærer at det ble avholdt ni ordinære styremøter. Det er i tillegg avholdt seks ekstraordinære styremøter. Det ble avholdt digital generalforsamling i mai og ekstraordinære generalforsamlinger fysisk møte i september og digitalt møte i desember. Innkallinger og protokoller er tilgjengelig i Vibbo i en egen del som heter årsmøter. Papirinnkallinger og -protokoller har vært tilgjengelig på kontoret hos daglig leder i tillegg til at det er delt ut til andelseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon. Det ble også gjennomført et dialogmøte i november og forsøkt avholdt beboermøte i desember, men skjerpede smittevernregler gjorde at sistnevnte måtte avlyses.

Styret har i perioden gjennomgått fordelingen av ansvar og arbeidsoppgaver mellom styremedlemmer og daglig leder for å sikre en mest mulig effektiv forvaltning, administrasjon og drift av borettslaget med de til enhver tid tilgjengelig ressurser.

Foregående styre mottok våren 2021 et varsel mot styrets nestleder, Geir Pettersen, fra en av Orebakkens ansatte. Varselet gjaldt trakassering. Det ble opprettet varslingssak og nåværende styre fortsatte behandlingen av saken utover våren/sommeren 2021. Det ble innhentet advokatbistand for å sikre korrekt saksbehandling og for å vurdere innholdet i varselet. Det var dessverre ikke mulig å finne en minnelig løsning med Geir Pettersen, og styret så seg nødt til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling i september 2021 og be generalforsamlingen om å avsette styrets nestleder. Generalforsamlingen fulgte styrets innstilling.

Styret har e-post: styret@orebakken.no for saker som skal behandles av styret. Se Orebakken borettslags Vibbo-side for informasjon om styrets medlemmer og andre tillitsvalgte med kontaktinformasjon.

Informasjon fra borettslaget – Vibbo er hovedkanalen
Borettslagets hovedkanal for informasjon til beboere er Vibbo – en plattform for intern informasjon i borettslaget levert av OBOS. Styret og ansatte publiserer fortløpende informasjon om det som foregår med nyhetssaker, påminnelser om viktige datoer og informasjon om ting som har oppstått. Ved publisering av slik informasjon sendes det automatisk varsel på epost og ved hastesaker sendes det sms. Det lages også med jevne mellomrom informasjonsskriv som henges opp i oppgangene.

Orebakkens offisielle Facebook-gruppe
Styret har opprettet en offisiell gruppe for borettslaget på facebook – «Orebakken borettslag» – som er åpen for alle beboere, men krever innmelding og bekreftelse av tilhørighet. Intensjonen med gruppen er at beboere, styret og ansatte blant annet kan:

- Legge ut nyheter om ting som foregår i borettslaget av allmenn interesse.
- Invitere til ulike arrangementer i regi av borettslaget eller beboere.
- Vise frem bra løsninger gjort på blokkdugnader som andre kan kopiere.
- Informere om ting som foregår i bydelen og nærmiljøet som kan være relevante.
- Styret ønsker også å bruke gruppen til å få rask tilbakemelding på saker ved behov.

NB! Forespørsler til styret, informasjon og rapporter om feil og klagesaker skal sendes på epost til styret@orebakken.no.

For ordens skyld vil styret påpeke at andre Facebook-grupper i Orebakken ikke driftes av styret og at styrets medlemmer ikke kan eller har anledning til å delta i diskusjoner i disse gruppene. Dette fordi saker

der styrets medlemmer involveres må kunne dokumenteres i våre arkiver i etterkant. *Ønsker du respons fra styret på saker som skrives i disse foraene må du sende spørsmål til styrets epost.* Dersom styret mottar saker som er av allmenn interesse for beboerne, sørger styret for at beboerne informeres via borettslagets vanlige informasjonskanaler.

Styret er klar over at det tidvis foregår diskusjoner av allmenn interesse for borettslaget på andre facebook-sider enn «Orebakken Borettslag». Dessverre har vi i denne styreperioden sett flere eksempler på at når styret ikke involveres i slike diskusjoner, vil heller ikke alle sider bli belyst og relevant info kommer ikke alltid frem. Som en konsekvens av dette har det tidvis blitt trukket konklusjoner som ikke er forankret i fakta og historikk. Dette skaper unødvendig støy og styret har måttet bruke mye av sin tid på oppklaring i etterkant. Vi oppfordrer derfor beboerne til å involvere fremtidige styrer i spørsmål med relevans for oppgavene til styret eller Orebakkens ansatte slik at de kan bidra med riktig og betimelig informasjon og avklaringer.

Hjemmesiden legges ned og Vibbo blir hovedkanal for all informasjon om borettslaget
Hjemmesidene våre, www.orebakken.no, legges nå helt ned og erstattes av Vibbo www.vibbo.no/orebakken. Vibbo er nå fullt oppdatert med all relevant info fra hjemmesiden i tillegg til å være gjennomarbeidet med mye ekstra informasjon basert på vanlige henvendelser fra beboerne. Her finner du informasjon og svar på spørsmål om alt fra parkering til oppussing. Alt er sortert under «Temaer» slik at det er lett å finne frem. Adgang til informasjonen krever registrering i beboerregisteret hos OBOS. Det er likevel flere «temaer» som er åpne for alle, slik som på den gamle hjemmesiden for å tilgjengeliggjøre informasjon for potensielle kjøpere, eiendomsmeglere og andre med interesse i Orebakken, som ikke er registrerte beboere.

Har du spørsmål om ting som angår leiligheten din eller borettslaget (herunder relevant informasjon, dokumenter, ulike skjemaer og bestillingsløsninger) oppfordrer vi til å **sjekke Vibbo før du henvender deg til styret, daglig leder eller vaktmester**. Borettslaget, med styret og ansatte mottar nå godt over tusen eposter og mellom 200-300 telefonsamtaler hver måned, hvorav mange handler om ting som er tilgjengelig informasjon fra nyhetsbrev eller Vibbo. Alle henvendelser tar tid å svare på og det vil være raskere for både beboere og andre å forsøke å finne svar før det sendes spørsmål. På forhånd takk for hjelpen!

Merk at eksterne brukere, eksempelvis eiendomsmeglere og folk som ønsker å flytte til Orebakken, kan finne relevant info om borettslaget på forsiden av Orebakkens side på Vibbo, mens det bare er registrerte beboere som får tilgang til all informasjon om Orebakken.

Dugnader
Høsten 2021 var fremdeles preget av Covid-19 og det ble derfor organisert en rekke mindre blokkdugnader i regi av blokkrepresentantene. Våren 2022 kan vi for første gang på flere år arrangere felles dugnad med påfølgende hyggelig sosialt samvær og grilling av pølser.

Garasjevask
Det ble gjennomført garasjevask både vår og høst i perioden. Styret minner om at det i forbindelse med garasjevasking ikke er tillatt å parkere inne i borettslagets bilfrie område. Dette er både fordi utrykningskjøretøy ikke skal hindres av parkerte biler og at gressplener og hekker ødelegges når det parkeres på disse.

Komprimatorbil
Vi hadde besøk av komprimatorbil to ganger i perioden. Voksen skoles loppemarked har ikke hatt mulighet til å plukke opp lopper foran komprimatorbilen som i tidligere år slik at beboerne selv må levere inn lopper på vanlig måte. Neste styre kan undersøke om det er interesse fra Voksen skole for å plukke opp lopper til neste vår.

Større vedlikehold og rehabilitering
På generalforsamlingen i 2015 fikk styret mandat og oppgave å lage en vedlikeholdsplan for borettslaget. OPAK utarbeidet da en rapport om den tekniske tilstanden på bygningsmasse og fellesarealer.
Basert på denne tilstandsrapporten ble det utarbeidet en vedlikeholdsplan som brukes som et styringsverktøy for borettslaget. Hovedkonklusjonen var i 2015 at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i normalt god teknisk stand og at bygningene siden byggeåret har blitt jevnlig vedlikeholdt. Likevel er det, naturlig nok, et stort vedlikeholdsbehov i et borettslag med en bygningsmasse fra 1974.

I 2020 utarbeidet OPAK en oppdatert tilstandsrapport for at styret bedre kan følge opp behovene. Med bakgrunn i disse to tilstandsrapportene har styret utarbeidet en prioritert vedlikeholdsplan som gjennomgås og oppdateres regelmessig og er basert på den økonomiske situasjonen i borettslaget. Dette er dermed et viktig styringsverktøy for langsiktig planlegging og budsjettering. Styret går gjennom prioriteringslisten også ved nyoppståtte behov, og ser dette i sammenheng med total prosjektbelastning og økonomi slik at prosjekter som kanskje er oppført et år skyves på fordi det oppstår akutte behov slik som situasjonen med drenering av gavlvegger i 2021.

Kostnadsestimatene (est) er i hovedsak basert på 2015-priser i tiltaksanbefalinger fra OPAK sin rapport, mens de faktiske kostnadene (kostnad) er hentet fra regnskapet.

Større vedlikehold som ble gjennomført 2019: **(est. 9 mill)** **(kostnad 7 mill.)**

Større vedlikehold som ble gjennomført i 2020: **(est. 7,9 mill)** **(kostnad 5,6 mill)**

Større vedlikehold som er gjennomført i 2021: **(est. 9,3 mill)** (kostnad 4,3 mill)
- Brannvarsling oppganger/fellesarealer (est. 1,65 mill) (kostnad 1,3 mill)
- Brannvarsling i alle leiligheter (est. 1,65 mill) (kostnad 2,0 mill)
- Ny driftsbygning (avsluttet etter vedtak i ekstraordinær generalforsamling 2021) (est. 4 mill) (kostnad 0,-)
- Drenering av gavlvegger (akutt behov) (kostnad 4 mill) 2022
- Utskifting av ødelagte vinduer (est. 1 mill) (kostnad 1 mill)
    - Dette er et prosjekt som tidligere er vedtatt å være løpende vedlikehold for å holde de totale kostnadene så lave som mulig. Det er derfor kun ødelagte vinduer som byttes eller repareres. Alternativet er en større fasaderehabilitering, som styret har funnet lite ønskelig på grunn av de medfølgende høye kostnadene (økt husleie/låneopptak) ved et slikt prosjekt.

Planlagt vedlikehold 2022 **(est 8,4 mill)**
- Ferdigstille drenering av gavlvegger (est. 4 mill)
    - Dette er en nødvendig uforutsett kostnad
    - Etter en lekkasje i kjelleren i Landingsveien 110 viste det seg i 2021 at dreneringsarbeidene som er utført langs alle gavlvegger er enten mangelfull eller feil
    - Fra å reparere en gavlvegg ble dermed prosjektet først utredet, deretter igangsatt etter tilbudsinnhenting iht. borettslagets rutiner.
- Nytt anlegg for TV og internett (est. 1 mill) (kostnad 0,-)
    - Avtalen med CanalDigital hadde utløpt og det er derfor vurdert ulike løsninger for nye leveranser av TV og internett.
    - Styret fikk installert gratis fibernettverk til hver blokk i 2017 og en av vurderingene har vært å flytte TV og internett fra coax til fiber.
    - Etter forhandlinger med ulike leverandører er avtalen med Telenor fornyet, med bedre vilkår og det er i tillegg installert internett i felleslokaler. På grunn av forhandlinger er overgang til ny løsning, med nytt utstyr, gratis for borettslaget mens beboerne betaler

tilnærmet samme pris for TV og internett som tidligere, men med raskere nett og bedre fleksibilitet i tjenesten.

- Utføre rehabilitering og reparasjoner av fasader etter rustutslag
    - Det har de siste to årene dukket opp rustutslag i fasadene/balkongene.
    - Rustutslag tyder på vanngjennomtrenging i betongen som gir svekkelse av armering og dette må utbedres
    - Tilbudsinnhenting gjøres våren 2022 og prosjektet er av akutt karakter og startes så snart som mulig i 2022
- Lekkasjesikring i alle andeler (est 1,5 mill)
    - Det må sikres at det unngås lekkasjer fra beredere på kjøkken og rom uten sluk.
    - Vil kunne gi reduksjon i forsikringspremie dersom alle kan dokumentere tiltak.
- Etablere midlertidig løsning for driftsbygg, lagring og verksted (est. 0,9 mill)
- Fortsette utredning av behov/omfang for etterisolering av yttervegger
- Fortsette prosjekt med reparasjon og bygging av sykkelskur, påbegynt i 2020
- Fortsette utredning av behov for rehabilitering av alle vann- og avløpsrør, samt baderom.
    - Mange andeler har allerede baderom i henhold til dagens standard og krav.
    - Fortsette en kartlegging av behov basert på tidligere utført arbeid.
    - Målet er, om mulig, å unngå et totalrenoveringsprosjekt av alle badene i tillegg til den nødvendige utskiftningen av alle vann- og avløpsrør.
    - Merk også at av forsikringshensyn må vi som et minimum sikre at alle bad eldre enn 20 år må oppdateres til dagens standard og krav så snart som mulig.
- Løpende utskiftning av ødelagte vinduer. (est 1 mill)

På Vibbo ligger det en mer omfattende liste over utført vedlikehold og beskrivelse av utførte og planlagte oppgaver. Informasjonen som styret utarbeidet i forbindelse med generalforsamlingen 2021 er også relevant og inneholder viktig informasjon om både planlagt vedlikehold og estimerte kostnader: Informasjon om vedlikehold 2021 (Vibbo)

Daglig leder

Daglig leder Nils-Jostein Helland har kontor i underetasjen i Landingsveien 78 og arbeider med kjernetid hverdager mellom kl. 9 og 15. Nils-Jostein har e-post: drift@orebakken.no og henvendelser som gjelder saker som har med administrative forhold, innkjøp eller prosjekter å gjøre rettes hit. Kontoret har på grunn av Covid-19 vært stengt store deler av 2021. Kontoret benyttes normalt også til styremøter. Daglig leder skal kun kontaktes i arbeidstiden, unntatt i viktige, påtrengende tilfeller.

Styret har i perioden hatt fokus på å tilrettelegge for en mer effektiv arbeidsdag for daglig leder. Dette innebærer bl.a. overgang til nytt epostsystem, nytt bookingsystem for utleie av Storstua/utleierom, omarbeiding av all standard informasjon beboerne kan ha bruk for og legge dette på Vibbo slik at daglig leder kan henvise til dette ved behov, løsning for automatisering av innmeldinger og innbetalinger. Styreleder er arbeidstagers overordnede og følger opp gjennom medarbeidersamtaler, der bl.a. oppgaveportefølje og prioriterte oppgaver gjennomgås med daglig leder.

Vaktmester

Vaktmester Tor Eliassen ivaretar den daglige driften av fellesarealer og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesteren har midlertidig kontor i Landingsveien 82 og har fleksibel arbeidstid, med kjernetid hverdager mellom kl. 08 og kl. 15. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 481 25 905, e-post: vaktmester@orebakken.no. Vaktmester skal kun kontaktes i arbeidstiden, unntatt i viktige, presserende tilfeller.

Vaktmester var helt sykmeldt i starten av høsten og har deretter vært delvis sykemeldt. I denne perioden har vår renholder/vaktmesterassistent Mohammed Abbas fulgt opp løpende mindre driftsoppgaver og borettslaget hadde først i samarbeid med NAV en ekstra renholder/vaktmesterassistent, Mutaz Ibrahim, som nå er leid inn som vikar.

Parkering
Borettslaget har 70 utendørs parkeringsplasser som leies ut og prisen er pt. kr. 300/mnd. De som ønsker plass, kan ta kontakt med Aker p-drift som håndterer plasser og betaling. Mer informasjon finner du på Vibbo under Tema «Parkering». Borettslaget hadde i 2021 ca kr 50.000 i inntekt fra utleie av parkeringsplasser. Antallet biler på utleieplassen er synkende, og inntekten fra utleie vil sannsynligvis bli lavere i 2022.

Borettslaget har avtale med Aker P-drift AS (www.pdrift.no) som håndhever parkeringsbestemmelsene i borettslaget. Eventuelle klager på ilagt kontrollavgift skal rettes direkte til parkeringsselskapet. Fører ikke klagen frem, og klager mener at parkering ikke har skjedd i strid med parkeringsbestemmelsene i borettslaget så kan parkeringsselskapets avgjørelse ankes til parkeringsklagenemnda. Styret eller daglig leder har etter loven ikke anledning til å behandle eller avgjøre parkeringsklager.

De fleste leilighetene har egen plass i parkeringshuset. Adgang til parkeringshuset skjer med nøkkel eller elektronisk garasjeportåpner som kan kjøpes av borettslaget. I 2021 ble det også mulig å åpne garasjeportene ved hjelp av appen Palgate. Se Tema «Parkering» i Vibbo for hvordan du kommer i gang med dette.

Lading av el- og hybridbil i garasjeanlegget
Orebakken borettslag har installert infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget. Beboere som ønsker å benytte seg av muligheten for å lade må først bestille Zaptec ladeboks fra borettslagets tjenesteleverandør, ChargeUp. Deretter må beboer selv registrere seg med en egen ladeprofil hos Charge 365 som håndterer betaling av lading. Se mer informasjon på Vibbo under Tema «Lading av elbil/hybridbil».

Det betales en fastpris pr. kWh for lading i parkeringshuset p.t. er kr. 1,70/kWh. Dette beløpet dekker administrasjonskostnader for betaling og strøm inkl. nettleie og elavgift. Styret endrer beløpet etter variasjoner i strømprisene for å sikre dekning av faktiske strømkostnader fra lading.

Nøkler/nøkkelbrikker/skilt
Nøkler til oppganger, ekstra RFID nøkkelbrikker og elektroniske portåpnere til parkeringshuset kan kjøpes av borettslaget.

Det ble delt ut 2 nye RFID nøkkelbrikker per leilighet i 2021. Brikken gir adgang til egen oppgang. Har du meldt deg inn som bruker av trimrommet vil brikken gi adgang der også.

Skilt til postkasse bestilles elektronisk via lenken i Temaet «Postkasseskilt» i Vibbo. Skiltet er gratis og sendes direkte til deg fra leverandøren.

Navn på ringeklokke/dørtelefonanlegg oppdateres av leverandør (Touchcom) ved direkte henvendelse på orebakken@touchcom.no.

Touchcom/dørtelefonsystemet
Styret har arbeidet gjennom 2021 med å få dørtelefonsystemet fra Touchcom til å fungere for alle beboere. Det ble gjennomført en brukerundersøkelse høsten 2021 for bl.a. å avdekke skjulte feil og mangler. I etterkant har vi fulgt opp Touchcom tett for å sikre at alle tilbakemeldinger er håndtert og at de innmeldte feilene er rettet opp. Touchcom har også gitt ekstra oppfølging, opplæring og teknisk hjelp der dette har

vært nødvendig. Touchcom anser seg nå som ferdig med oppfølgingen av brukerundersøkelsen. **Det er imidlertid fortsatt svært viktig at alle melder om eventuelle feil på orebakken@touchcom.no.**

Høyblokkene har gjennomgående opplevd mer problemer enn resten av borettslaget. Dette skyldes diverse feil med de elektriske dørpumpene fra Hjelpemiddelsentralen. Vaktmester, daglig leder og Touchcom har i hele styreperioden jobbet med Hjelpemiddelsentralen, og feilene skal nå være utbedret.
Vi ser også at dørautomatikken ofte settes ut av drift manuelt, f. eks av håndverkere og når beboere flytter, fordi det er behov for at døren skal stå åpen over tid, men uten at den kobles til igjen etterpå. Når dørautomatikk settes ut av drift sier det seg selv at døren ikke kan åpnes av dørtelefonsystemet. For å avhjelpe problemet settes det opp oppslag i gjeldende oppganger som viser hvordan man kobler til/fra dørpumpene korrekt, men det er også viktig at vi som beboere sørger for at håndverkere og andre er informert om riktig bruk.

Dørtelefonsystemet har vært knyttet opp mot fibernett fra Lynet (lynraskt fibernett), men det har gjennom hele perioden vært en rekke brudd i kabler og nettverk uten at dette har vært kommunisert i forkant til borettslaget eller Touchcom. Styret, daglig leder og Touchcom har derfor jobbet med Lynet for å løse problemene gjennom hele perioden. Dørtelefonanlegget er nå koblet opp til nytt nettverk, uavhengig av Lynet sitt fibernett og vi har ikke opplevd avbrudd i tjenesten etter dette.

Driftsbygg
Styret og administrasjonen har i flere år arbeidet med et nytt driftsbygg for å ivareta borettslagets ansatte og driftsmidler på en forsvarlig og lovmessig måte, og både disse behovene og lovkrav lå til grunn for arbeidet og undersøkelsene som er utført. Basert på vedtak om bygging fra 2019 var vi nær ved å starte opp i 2020, men på grunn av prisstigning fra 2017 til 2021, og spesielt siste år, var det ikke mulig å bygge driftsbygg innenfor den rammen som ble vedtatt i 2019. Styret ba derfor generalforsamlingen om en utvidet økonomisk ramme for å kunne bygge det vedtatte driftsbygget, men dette ble til slutt avvist av generalforsamlingen i desember 2021. Derfor etableres det nå en midlertidig løsning for lovmessig drift og lagring på parkeringsplassen, slik det ble presentert for generalforsamlingen.

Andre tjenester
Felleslokaler
Borettslaget har 3 utleierom/leiligheter og et selskapslokale som er populære blant beboerne. Håndteringen av utleie er i 2021/2022 utført manuelt ettersom vi ikke har et fungerende digitalt bookingsystem på plass. Under pandemien var det kun mulig med 1 booking per helg og 1 booking i ukedagene per enhet for å sikre renhold og derved godt smittevern. Det har derfor vært mindre inntekter for felleslokalene i perioden sammenlignet med et normalår.

All leie faktureres etterskuddsvis. I 2021/2022 har beboerne opplevd forsinkelser i fakturering. Dette etterslepet forventes å være tatt inn innen sommeren med nytt faktureringssystem på plass.

Det jobbes også med en ny digital bookingløsning for utleierom og Storstua, slik at beboere enklere skal kunne bestille og betale og det ser nå ut til at en aktuell ny løsning er på plass i løpet av sommeren. Dette har tatt lang tid fordi det er vanskelig å finne en bookingløsning som ivaretar våre behov uten å koste uforholdsmessig mye. Eksempelvis ville en oppgradering av det gamle systemet koste 350.000 – 400.000,-, noe styret så på som uforholdsmessig mye for en oppgradering av et gammelt system fremfor å bytte til en ny løsning. Det er bl.a. ønskelig at systemet kan la beboerne booke og betale uten å måtte gå veien om styret eller daglig leder med de forsinkelser dette kan medføre. Styret ønsker spesielt å takke vårt styremedlem Wenche Andersson som i perioden har håndtert alle bestillinger manuelt og utlevert nøkler i denne perioden - dette har vært svært mye jobb.

Alle henvendelser og spørsmål om utleielokalene våre skal sendes på e-post til: utleielokaler@orebakken.no

Storstua

Storstua er et lokale som kan leies til sosiale arrangementer av ulike slag. Kommersiell virksomhet i Storstua er ikke tillatt. Storstua ble totalrenovert i 2017. Alle overflater ble da pusset opp, og det ble installert nytt el-anlegg, kjøkken, to toaletter samt at nye møbler ble kjøpt inn. I Storstua er det kjøkken med komfyr, kjøleskap, fryser og fullt middagsservise til ca. 25 personer. I 2022 ble det også installert internett i Storstua. Lokalet ligger til høyre for inngangen til Landingsveien 86.

Utleierom/leiligheter

Borettslaget har tre separate rom/leiligheter som borettslagets beboere kan leie ved behov. Rommene ligger i underetasjen i Landingsveien 110-114. De nye utleierommene ble åpnet i 2017. Hvert av overnattingsrommene har eget bad, wc og dusj. Rom 2 og rom 3 har også eget kjøkken og separat soverom. Våren 2022 ble det installert internett i utleierommene og det ble kjøpt inn tekrus og flere tallerkener.

Treningsrom

Treningsrommet har ulike treningsapparater og kan benyttes av borettslagets beboere mot en fast årlig betaling. Årsavgiften for bruk av treningsrommet er kr. 900/år f.o.m 2022 og skal gå til å dekke vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av trimrommet. Apparater og utstyr vedlikeholdes regelmessig og nye apparater kjøpes inn ved behov. Det er etablert et trimromutvalg som skal bidra til å sikre innkjøp av rette apparater og holde trivselsfaktoren i dette fellesgodet oppe.

Det er mulig å bruke nøkkelbrikke og Touchcom-appen som inngangsnøkkel.

Borettslaget har ikke fakturert avgift i 2020 og 2021 ettersom treningsrommet har vært stengt av smittevernhensyn mesteparten av tiden. Trimromutvalget gjorde en flott innsats høsten 2021 for å holde trimrommet åpent med visse begrensninger da det igjen ble nødvendig med covid-restriksjoner.

Parsellhagen og Parsellhageutvalget

Mellom blokkene i Landingsveien 114 og 116 ligger et område som borettslaget leier av Oslo kommune. Området er seksjonert ut til parsellhager som beboere kan leie. Årlig leie fastsettes av styret. Hver parsell er på ca. 26 m². Et parsellhageutvalg, bestående av frivillige blant leietakerne, har ansvaret for å administrere bruken av parsellene og ivareta fellesområdet til parsellhagen.

Styret har i samarbeid med Parsellhageutvalget foretatt en opprydning i rutiner for administrasjon av parsellhagen. Roller og ansvar ble oppdatert og ny leiekontrakt utformet. Det ble også innført en ny rutine for innmelding/betaling/ventelister. Overgangen til ny betalingsløsning har fungert bra for de aller fleste og resten har fått hjelp med alternative betalingsløsninger fra utvalgets representant og fra daglig leder. Styret takker parsellhageutvalget for den ekstra innsatsen.

Det har vært et langt etterslep i fakturering av leie for parseller. Styret og parsellhageutvalget ble enige om at det skal faktureres leie for året 2021, men ikke 2020 da dette ligger såpass langt tilbake i tid. Fra 2022 er leien for parsell økt til kr 500,- per år.

Les mer om parsellhagen på Vibbo under Tema «Parsellhagen». Det er for tiden ingen ledige parseller, men man kan stille seg på venteliste ved å bruke lenken til innmelding som du finner der.

Blokkrepresentanter, aktivitetsutvalg og eldretreff

Blokkrepresentanter og Bomiljøutvalget

Borettslaget har en eller flere blokkrepresentanter fra hver blokk. Disse møtes ved behov, normalt 1-2 ganger pr. år. Blokkrepresentantene tar opp og behandler saker fra blokkmøtene og fra styret, spesielt trivsels- og miljøskapende saker, som beplantning, innredning, rydding og dekorering av fellesareal m.v.

Bomiljøutvalget hadde sitt første fysiske møte etter pandemien i høst der vi ble enige om hvordan utvalget skal jobbe fremover og rollen i forhold til styret. Det ble også gjennomført en workshop der det ble satte opp en forslagsliste for prosjekter som utvalget kan velge om de vil jobbe med i neste styreperiode. Informasjon om bomiljøutvalget er lagt ut på Vibbo under tema «Bomiljøutvalget – blokkrepresentanter».

Som følge av Covid-19 og derav mangel på mulighet til å samles, har det blitt en del frafall av blokkrepresentanter de siste årene. Borettslaget mangler for tiden representanter i **LV 56-60, LV 66-72, LV 74-78, LV 82 og LV 88-92**. Å være blokkrepresentant er en fin måte å bli kjent med gode naboer og bli mer involvert og påvirke det som foregår i borettslaget. Mer info om oppgaver og hvordan bli blokkrepresentant finnes på Vibbo.

Styret takker blokkrepresentantene for den innsatsen de legger ned for å øke trivsel og miljø i borettslaget vårt i 2021/2022.

Aktivitetsutvalget
Aktivitetsutvalget arrangerer sosiale tilstelninger for beboerne. Et tradisjonsrikt og populært arrangement er julegrantenning første søndag i advent på torget vårt, med gløgg, julemusikk, julenisse og godteposer til barna. Utvalget laget også sporløp og arrangerte byttemarked.

Styret takker aktivitetsutvalget for innsatsen de legger ned i forbindelse med sine arrangementer og håper vi i resten av 2022 vil kunne se flere hyggelige fellesaktiviteter.

Grøntarealutvalget
Før påske 2022 ble det invitert til deltakelse i et nytt utvalg som skal se på videre utvikling av grøntarealene våre. Dette er spesielt viktig i forhold til at all beplantning på blokkenes kortsider måtte fjernes i forbindelse med dreneringsarbeid. Utvalget har sitt første møte våren/sommeren 2022.

Eldretreff
Grunnet pandemien var det vanskelig å komme sammen på eldretreff i 2021. Nå er de imidlertid i full gang igjen hver tirsdag i Storstua mellom kl.12.00 og kl.14.00 med kaffe og vafler. Her er alle våre eldre beboere velkomne. Menn oppfordres spesielt til å komme på treff.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Beboer melder også skaden til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen hos OBOS melder skaden til TRYG, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, jfr. vedtektenes punkt 5-1, Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og

montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. For å øke brannsikkerheten ble det i 2021 montert nytt trådløst brannvarslingsanlegg fra Sfty både i fellesområdene og i leilighetene. Røykvarslerne i alle leilighetene i samme blokk er seriekoblet for å sikre rask evakuering i tilfelle brann. Anlegget er også knyttet opp mot en vaktsentral med døgnbemanning. Systemet kan utvides og bl.a. brukes som tyverialarm for de som ønsker dette. (gjøres via Sfty-appen).

Andelseierne fikk informasjon og sjekkliste for eget branntilsyn 1. desember 2021. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Siden borettslaget har ansatte, må også kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget har en hjertestarter som er å finne på kontoret i underetasjen i Landingsveien 78 (kontoret til daglig leder/styrerommet).

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin egen bolig.

Kabel-TV
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no. Grunnpakke med TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Spørsmål om bekreftelse av betaling av bredbånd for refusjon fra arbeidsgiver må rettes direkte til Telenor.

Instruks for bruk av varamedlemmer til styret i Orebakken borettslag

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Ved konstituering skal styremedlemmer og varamedlemmer signere taushetserklæring som gjelder for styrearbeidet, samt sette seg inn i retningslinjer for styrearbeid i Orebakken borettslag.

Styret har til enhver tid flere pågående prosjekter og driftsoppgaver som krever ulike kompetanse for utførelse.
Ved forfall fra ordinært styremedlem og behov for innkalling av varamedlem, skal den vara med dekkende kompetanse for pågående oppgaver innkalles, og gjør med det tjeneste som ordinært styremedlem med stemmerett. Neste vara med dekkende kompetanse skal innkalles dersom ytterligere ett av de ordinære styremedlemmene har forfall til samme styremøte. Styret foretar vurdering av varamedlemmenes kompetanse forut for innkalling.

Styreleder innkaller til styremøter. Innkallingen skal også sendes til varamedlemmene. I innkallingen til styremøter vil det også være tilleggsdokumenter. Protokoll fra styremøtene sendes også til varamedlemmene.

Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å være til stede på styremøtene, men har da ikke tale- eller stemmerett.

Øystein Jetne, Landingsveien 86

Alder: 50 år, har bodd i Orebakken borettslag siden 2001

Bakgrunn:

- Åtte måneder lang brannmannutdanning fra Sivilforsvaret på Starum. Toårig journalistutdanning ved Høgskulen i Volda. Lektorutdannelse ved Universitetet i Oslo

- Journalist i Hallingdølen på 1990-tallet. Tidligere ungdomsskolelærer og lærebokforfatter. Tidsskriftredaktør. Statlig byråkrat. Nå tillitsvalgt og faglærer i norsk, geografi og samfunnskunnskap ved Ullern videregående skole

- Tidligere styreverv i frivillige organisasjoner. Nå styremedlem i to driftsstyrer (skoleverket)

Motivasjon:

- Først og fremst ønsker jeg å bidra til et veldrevet borettslag med fornøyde eiere og beboere i alle aldersgrupper. Orebakken er et flott sted å bo. Grøntområdene er særlig verdifulle, og det er viktig at uterommene fortsetter å fungere som gode møteplasser.

- Som styremedlem vil jeg være særlig opptatt av åpenhet, medvirkning og god kommunikasjon mellom styre, administrasjon og andelseiere. Jeg ser på meg selv som diplomatisk anlagt og har stor tro på at god informasjon og kommunikasjon vil kunne virke konfliktforebyggende.

- Jeg liker å arbeide langsiktig, helhetlig og systematisk, og jeg har nok ekstra stor interesse for vedlikeholdsplanen. I styrearbeidet håper jeg å kunne bidra med informasjonsinnhenting og planleggingskompetanse.

Olav Erikstad, Landingsveien 84

Alder: 47. *Erfaring i Orebakken:*

- Andelseier siden 2005. Flyttet internt i 2011 (trengte flere rom). Ville ikke ut av borettslaget, fordi bomiljøet er så bra.
- Styremedlem, vara og leder for valgkomiteen, i ulike lange perioder mellom 2006 og 2018.
- Oppdratt nå voksne barn som har bodd i Orebakken hele den delen av livet de kan huske.

Utdannelse/arbeidsliv:

- Cand. Scient. i meteorologi, med lektorkompetanse. Lektor på Greåker v.g.s. (90-tallet).
- Statsmeteorolog første halvdel av 2000-tallet, Meteorologisk institutt.
- Investor og markedsansvarlig i StormGeo fra 2007: vært med å utvikle selskapet fra 30 ansatte i 2007 til 400 ansatte og verdensomspennende virksomhet i dag.
- Erfaring både fra foreningsarbeid (på vegne av ansatte) og senere aksjonærarbeid (som medeier), i tett dialog med styret i to mellomstore bedrifter.

Motivasjon for styrearbeid i Orebakken

- **Endring av språkbruk**

Begrepene «beboere» bør ut av den innarbeidede dagligtalen til styret og administrasjonen. I motsetning til **beboere** på f.eks. et eldrehjem, er vi **eiere** som eier hver vår andel i et felles prosjekt: Orebakken borettslag. Denne eierposten er - for de fleste av oss – den desidert største investeringen i livet til nå, både økonomisk og sosialt/trivselsmessig. At ca. 10% av de som bor her ikke eier leiligheten sin, kan ikke være styrende for definisjonsmakten som ligger i daglig språkbruk. Som styremedlem skal jeg være bevisst på at jeg er gitt tillit av **eierne**.

- **Hva vil være viktig i min rolle som styremedlem?**

Jeg skal tjene eiernes interesser, for å inneha den tilliten et tillitsverv forutsetter. Jeg skal ha samme risiko som andre eiere, ved evt. dårlige avgjørelser i Orebakken, som er min største investering.
Eierne skal oppleve åpenhet rundt økonomiske forhold i borettslaget, og valg av leverandører. Det er spesielt viktig når det gjelder alle de relativt små og ukjente leverandørene som det har vært til dels store problemer med de siste årene.

- **Alle styremedlemmer** skal ha innsyn i (ikke fullmakt til, men innsyn i) alle kontobevegelser på **alle** borettslagets konti.
- Varslere skal tas vare på - det gjelder både ansatte som sier i fra om kritikkverdige forhold – og styremedlemmer i mindretall som forsøker å få klarhet i uklare forhold, f. eks. rundt økonomi.

Orebakken er et utmerket sted å bo, som jeg aldri har vurdert å flytte fra, ikke minst fordi jeg har barn som har vokst opp og trivdes svært godt her. Jeg ser frem til å være med å utvikle borettslaget på en mangfoldig, miljøvennlig og økonomisk solid måte.

Olav Erikstad

Cecilie Seem, Landingsveien 76

Alder: 42 år

Overtok min leilighet i Orebakken i 2015 og flyttet inn i 2016 etter oppussing

Bor i Orebakken sammen med Gaia, irsk setter på 4 år

Bakgrunn:

- Utdannet siviløkonom med spesialisering i samfunnsøkonomi i 2004 fra Handelshøyskolen BI
- Har bodd ca. fire år i utlandet til sammen i Irland, USA, Frankrike og Argentina
- Har siden 2012 jobbet i Statnett, i all hovedsak med utvikling av såkalte balansemarkeder
- Har innehatt flere frivillige verv ved siden av studier: Elevrådsleder på Oslo Katedralskole, sikkerhetsansvarlig for arrangementer i Russens Hovedstyre for Oslo og Akershus i 1999, leder av Næringslivsutvalget på Handelshøyskolen BI
- Har vært styremedlem i Sameiet Majorstuveien 30, og styremedlem inkludert styreleder i to år i Sameiet Frognerveien 58 (56 boligseksjoner og fire næringsseksjoner)
- Glad i fjell, friluftsliv, langrenn og jakt, og tid med familie og venner er viktig for meg

Motivasjon:

- Jeg ønsker å bidra til at Orebakken borettslag skal være et godt sted å bo, og at vår felles styring av borettslaget skal være positiv.
- Jeg er opptatt av at vi skal klare å ivareta ulike brukergrupper i forbindelse med ulike prosjekter og valg av løsninger. Spesielt er det viktig når det er muligheter for å vurdere ny teknologi.
- Jeg ønsker en god involvering av andelseierne i utviklingen av borettslaget. Jeg mener det er viktig at beslutningsunderlag til generalforsamlingen inneholder gode utredning av ulike alternativer for å kunne muliggjøre det.
- Jeg er opptatt av at det er viktig å følge formelle spilleregler fordi det i seg selv er viktig for tilliten mellom alle parter i borettslaget.

Arve Hansen
36 år

Landingsveien 114

958 12 353

Bakgrunn

Forsker på Ukraina og Belarus.

Jobber som prosjektrådgiver i Helsingforskomiteen med Ukraina, Belarus og Russland som fagfelt. Har tidligere vært prosjektleder i Bydel Frogner, prosjektleder ved UiT, doktorgradsstipendiat ved UiT, administrativ medarbeider i UD, med mer.

Utdannet doktor i østslaviske studier (2020) og master i russlandsstudier (2015).

Er styremedlem i Enoks vei 30 og Røhrts vei 35 borettslag (fram til sommeren 2022) og styremedlem i Go Dai judoklubb.

Motivasjon

Marina, Denys (på 15 år) og jeg flyttet inn i borettslaget, sammen med vår lille hund Sonja, i oktober 2021. Vi liker oss veldig godt her og vi vil gjerne bidra til fellesskapet.

Først og fremst ønsker jeg å se til at kommunikasjonen mellom styret/administrasjonen og andelseierne blir bedre og mer imøtekommende. Dette gjelder både på Facebook, Vibbo, e-post og telefon.

Av større prosjekter vil jeg at styret undersøker mulighetene for bedre isolering av vinduer og inngangsdører.

Det er også svært viktig at borettslaget skaffer brannstiger til leiligheter som mangler to rømningsveier.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.22
Selskapsnummer: 415 **Selskapsnavn:** Orebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lisbeth Eli Aabol og Håvard Torsteinson Hasås velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap, se side 21

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400 000

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Honorar til valgkomite og aktivitetsutvalg

Valgkomite og aktivitetsutvalget tildeles kr 3000,- pr medlem

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til vedtektsendring som gir varamedlemmer full møterett og tilgang til alle styredokumenter

ENDRING PKT. 8 - 1 I VEDTEKTENE

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til vedtektsendring om tilknytning til Orebakken borettslag for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

ENDRING I PKT. 8 - 2 STYRET

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om utredning av driftsløsning i Orebakken borettslag

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.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 10 Forslag til tillegg i husordensreglene §2

Tillegg i husordensreglene §2

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om endringer og tillegg i husordensreglene §3

Endringer og tillegg i husordensreglene §3

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag til tillegg til husordensreglene §5

Tillegg til husordensreglene §5

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag til tillegg til husordensreglene §8

Tillegg til husordensreglene §8

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av styret

Styremedlemmer (2 skal velges)

☐ Cecilie Seem

☐ Øystein Jetne

Styremedlem (1 skal velges)

☐ Arve Hansen

Varamedlemmer (2 skal velges)

☐ Henrik Dons Finsrud

☐ Olav Erikstad

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

☐ Thilde Berger

Varadelegat (1 skal velges)

☐ Ole Jørgen Dyrkorn

Sak 16 Valg av aktivitetsutvalg

Jane Vaseghi og Ragna Byrkjeland

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av valgkomite

Gunnar Nordby og Lisbeth Aabol

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lisa Bakka Sandbu

Dato: 26.10.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86460116
17723/ WM120_6_3005439

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 315

Vi viser til bestilling av 20221026 for LANDINGSVEIEN 76.

GNR. 31 BNR. 315

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1974.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

57614 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

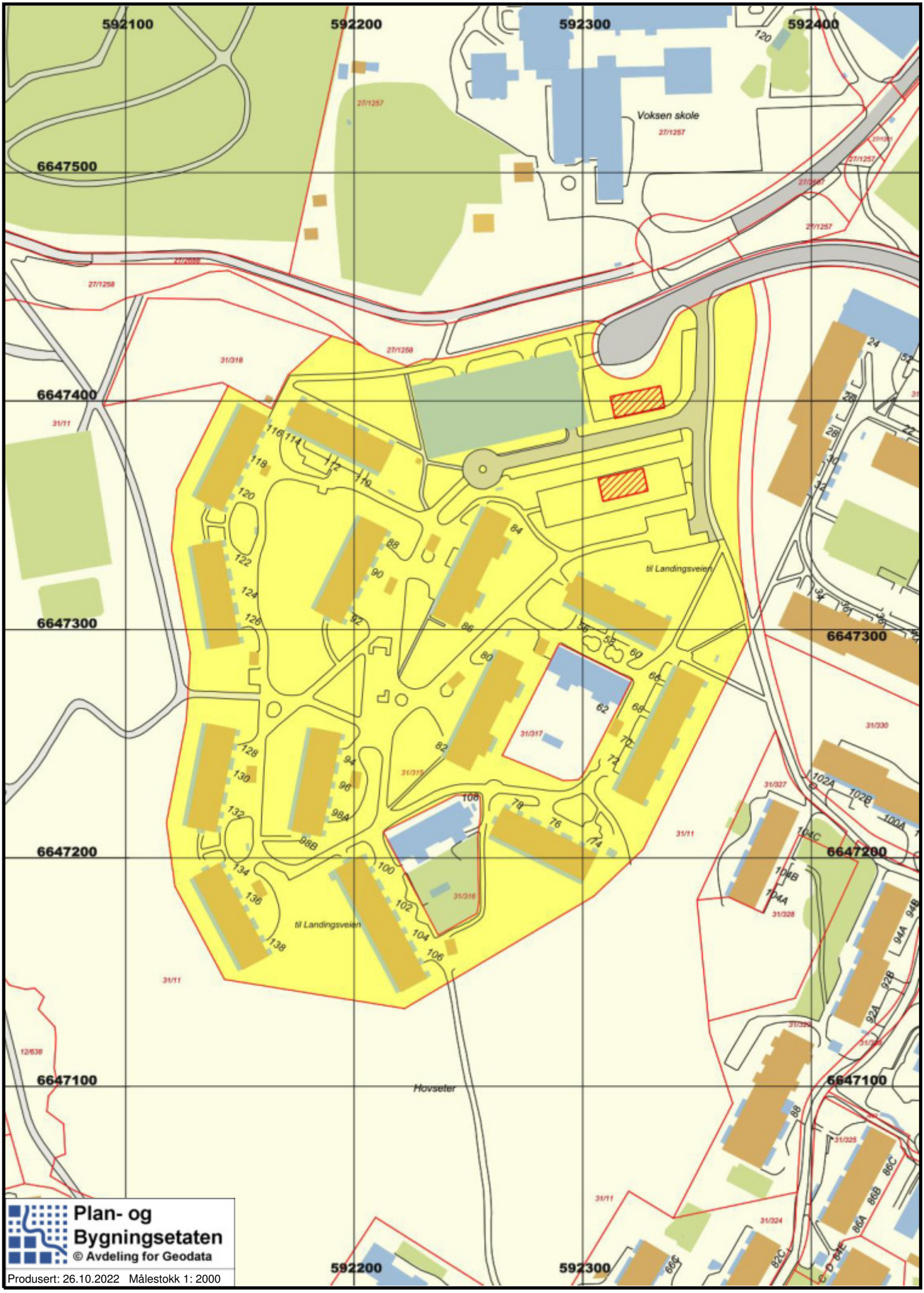
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 26.10.2022 Målestokk 1: 2000

INFO KOMMUNEPLAN

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

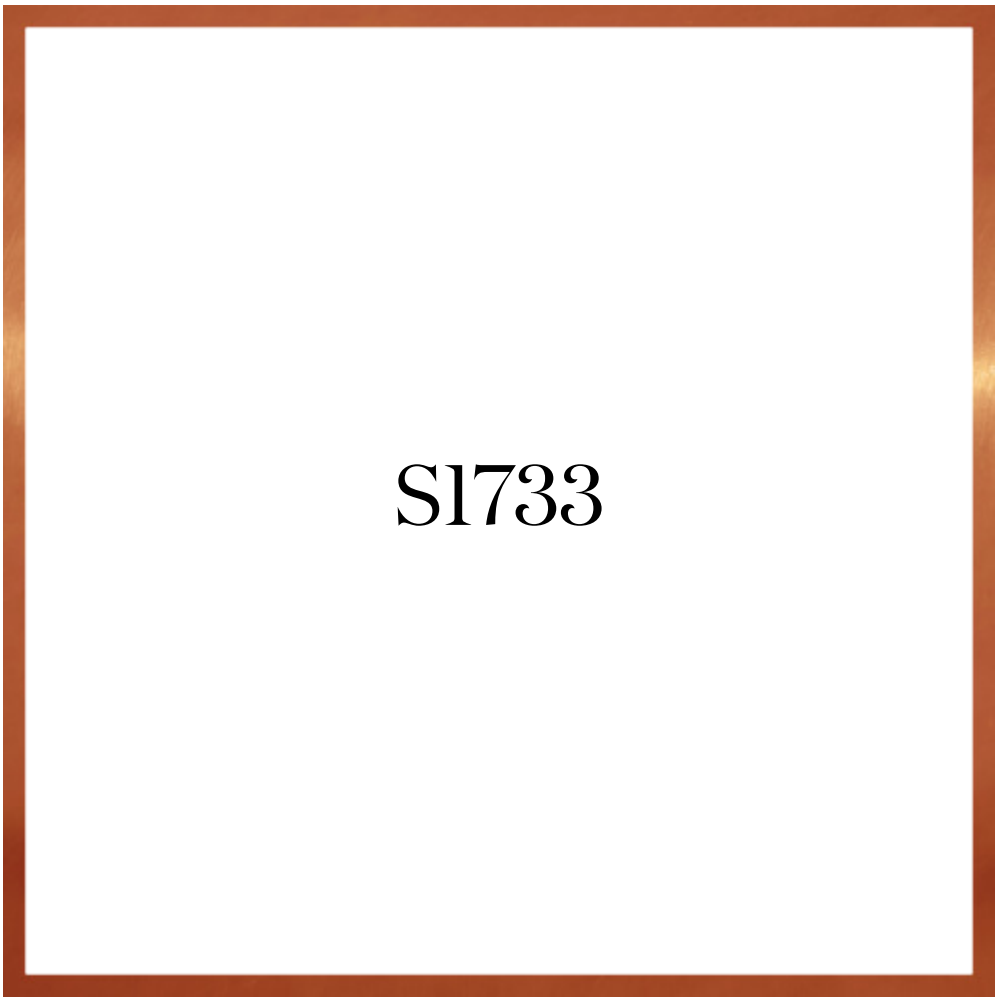
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf


S1733

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-1733

Saken

gjelder: 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

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Bydel 24

Knytning(er) mot andre planer: V120779, V261173

Saken består av 2 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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.

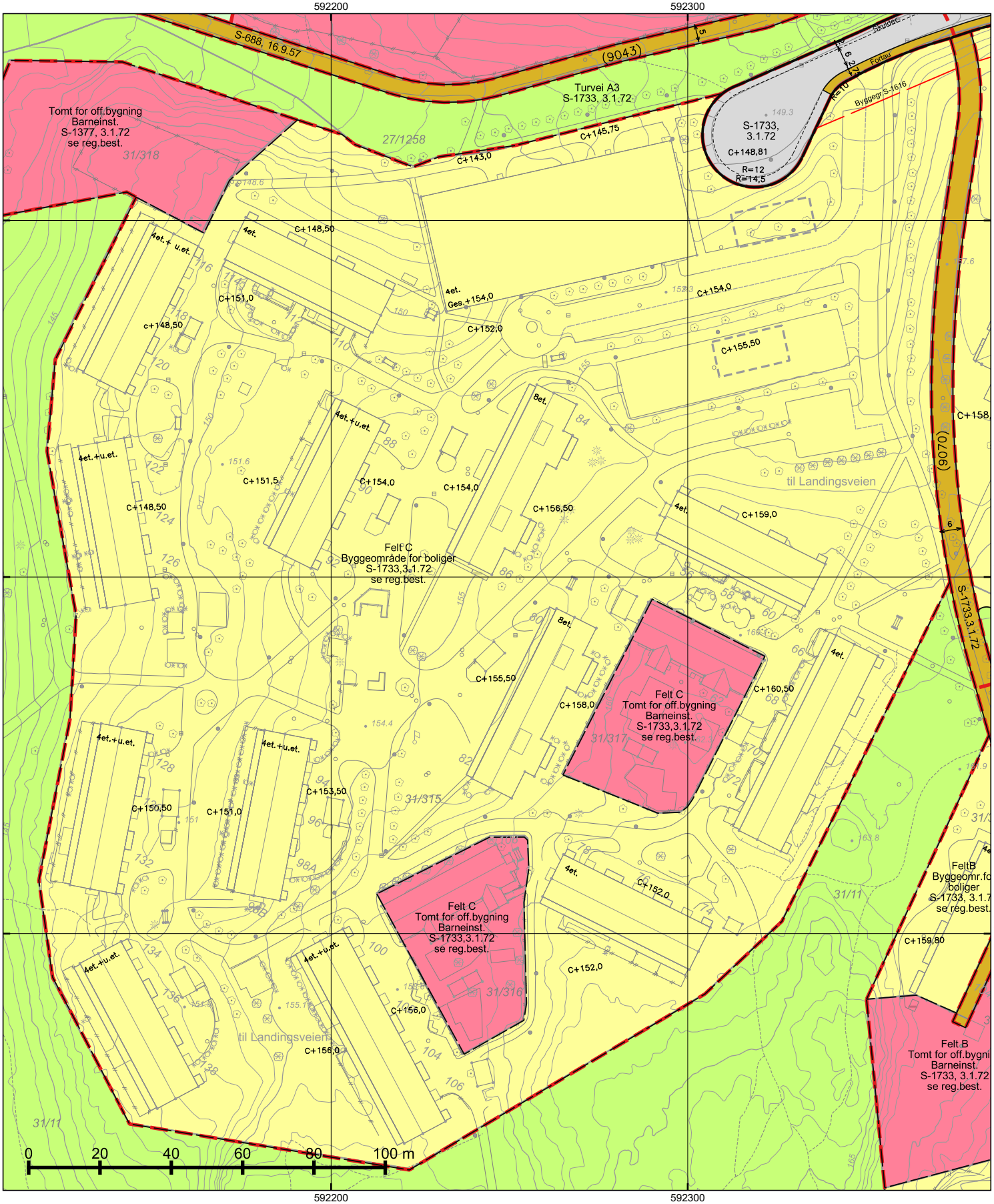
§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefaret langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges 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.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 113854/ 86460116
Adresse: LANDINGSVEIEN 76
Gnr/Bnr: 31/315

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005439
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

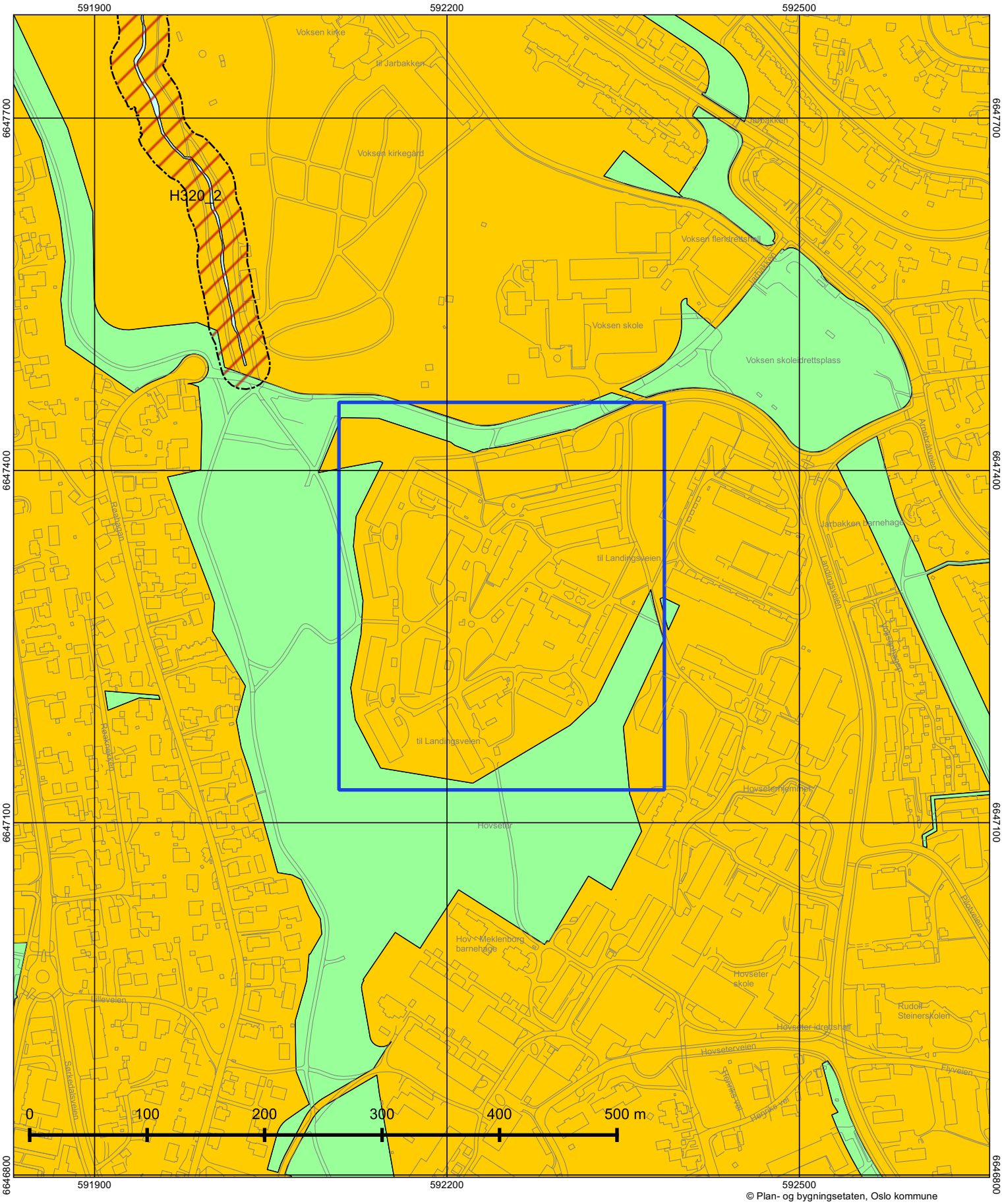
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 113854/ 86460116
Adresse: LANDINGSVEIEN 76
Gnr/Bnr: 31/315

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005439
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 113854/86460116
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005439

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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Landingsveien 94
Andelsnr. 47 Orgnr. 950444932 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0023

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 18 50 10

E-post: hammersland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater