LANDINGSVEIEN 126

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport datert 28.05.2025
Egenerklæringsskjema datert 21.05.2025
Meglers verdivurdering datert 06.06.2025
Forretningsførerinfo datert 30.05.2025
Ferdigattest
Husordensregler
Vedtekter
Årsmøte 2024
Årsmøteprotokoll 2024
Innkalling ordinær generalforsamling 2024
Info om økning av fellesutgifter for andelseierne
Nyhetsbrev til beboerne
Arealbekreftelse
Kommuneplan 2015-2030
Reguleringskart
S1733
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT DATERT 28.05.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Landingsveien 126
0767 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 28/05/2025

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:	Anne Holth
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	104
Byggeår:	1975
Tomt:	57579 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anne Holth
Befaringsdato:	28.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og lekeplasser med sittegrupper.
Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser er etablert ved adkomst til tomten. Kort gangavstand til Hovseter T-banestopp.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer + u.etasje. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med panel og forblendet med teglstein. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og er antatt tekket med sveisepapp.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens gulvflate fremstår jevnt over med høy slitasje, men veggene fremstår med mer normal bruksslitasje. Gulvene har stedvise sveillinger, hakk/merker og enkelte bord har sklidd fra hverandre i skjøtene.
Badet ble pusset opp i 1996, men sluket er originalt og membranen er ikke synlig i sluket. Rehabilitering anbefales.
Kjøkkeninnredningen har ukjent alder og har ikke blitt skiftet ut av dagens eier(eid boligen siden 1996). Skapstammer og fronter bærer preg av alder/elde og utskiftning av kjøkkenstammene må påregnes.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,41 m.
Port-telefon via app/telefon.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert på badet.
Varmtvannsberederen er montert på kjøkkenet.
Leiligheten blir oppvarmet primært ved bruk av elektrisitet.
Panelovn på badet for oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
www.seeeiendom.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Malt tapet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Heltregulv/parkett lagt i hollandsk mønster. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:
1996: De fleste vinduene ble skiftet ut, samt balkongdører.
1996: Badet ble pusset opp.
2011: Terrassen ble oppgradert.
2018: Oppgradert sikringsskap med nye sikringer.
2022: El-tilsyn.

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
Kjeller	0	5	0	0	0	0
1. Etasje	81	0	0	20	81	0
SUM BYGNING	81	5	0	20	81	0
SUM BRA	86					

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, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet 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.

Kjellerbod, merket med 2042: 4,5 kvm.
Terrasse v/stue: 14,7 kvm.
Platting v/kjøkken: 5,1 kvm.

Garasjeplass i et felles lukket garasjeanlegg medfølger leiligheten. Mulighet for lader til el-bil.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 5 mm internt.
- Kjøkken: 6 mm internt,
- Soverom: 5 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.

TG 1 settes da avvikene er iht toleransekravene som er satt i NS3600.
Større avvik en oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

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.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anne Holth.

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.

28/05/2025

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 påvist sprekker i fuger, se under.

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 1996 med tapetserte veggflater og slett himling.
Overflatene fremstår generelt med normal slitasje med hensyn til alderen.
Sokkelflisen ved toalettet har sprukket opp og silikonfugen mellom gulv/vegg har sprukket opp på flere steder.
Mindre forekomster av fuktskade på nedre del av dørbladet til skyvedøren.

Mekanisk avtrekk. Åpningene rundt skyvedøren anses som store nok for at tilluften skal være tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

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.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv. Varmekablene er defekte. Badet varmes idag opp ved bruk av en panelovn.
Overflaten fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje og elde må forventes da badet har høy alder og er brukt.

Fallforholdet rundt sluket ble målt til mindre enn 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket og avviker fra datidens krav.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm og utgjør en risiko for at lekkasjevann lettere kan renne ut i gangen hvis f eks sluket går tett.

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er originalt fra byggeåret og ble ikke skiftet ut i 1996. Tendenser til rustdannelse på overflatene.
Det ble ikke observert en membran i sluket da denne er tildekket av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, bak badekaret. Det ble ikke påvist tegn til fukt på dette punktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1975

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 laminerte benkeplater, profilerte skapfronter og tapetsert backsplash.
Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin.
Ventilator med kullfilter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Hakk i benkeplaten forekommer. Slitasje/elde på overflatene forekommer.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Gulvene i boligen har generelt høy slitasje med sprekker/hakk og utglidninger mellom bordene.
Veggflatene forøvrig har mer normal slitasje og enkelte riss forekommer.

Merknader:

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 2-lags glass fra 1996 og 3-lags glass fra 1985/86(soverommene).
Balkongdører med 2-lags glass fra 1996. Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
Inngangsdøren har høy slitasje på karmen og overflatene. Flassende maling på soveromsvinduet mot øst.
Vinduene og ytterdørene 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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Terrasse med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 93 cm og høyden til rekkverket er iht datidens krav.
Det er en horisontal åpning i rekkverket som er større enn 10 cm og tillater klatring. Åpninger på mer enn 10 cm kan tillate mindre barn å klatre igjennom.
Overflaten består av et betongdekke med epoxymaling. Normal slitasje på overflatene.

Platting med adkomst fra kjøkkenet. Rekkverk er montert, men er ikke nødvendig da plattingen ligger på terreng.
Impregnerte terrassebord på tilfarere. Generelt normal slitasje på overflatene med sprekker i bordene og noe værslitt overflate forøvrig.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør og disse må forventes å være originale fra byggeåret.
Stoppekranen for hele leiligheten er plassert på badet, samt en sekundær stoppekran på kjøkkenet.
Det ble ikke observert dryppmerker på de synlige rørene. Kondens kan oppstå i kombinasjon av høyt forbruk av kaldtvann og høy luftfuktighet.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Avløpene er originale fra byggeåret og det på forventes på sikt at det kan være nødvendig med rehabilitering av avløpene.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2005, plassert på kjøkkenet.
Strømtilførsel via fast tilkobling iht dagens krav.
Sikkerhetsventilen er koblet til et overløp i kjøkkenvasken.
En automatisk lekkasjestopper er ikke montert og en anbefales at monteres for å redusere skadeomfanget ved en lekkasje.

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

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1975

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i oppgangen. Avtrekk er montert på badet, kjøkkenet og på det største soverommet. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Ventilatoren på kjøkkenet må ikke kobles direkte til avtrekk ovenfor veggskapet.

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 ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses 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 ble utført et el-tilsyn i 2022 og det foreligger samsvarserklæring for utbedring av tilsynsrapport fra Elvia.
Bekreftelse på endt tilsyn ble ikke fremvist og bør innhentes fra Elvia.
Merk at et avsluttet el-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.
Hjemmelshaver opplyser at sikringene til tider kan løses ut.
Anlegget har varierende alder og flere originale elementer ble observert.
Dokumentasjon på utførelse foreligger på boligmappa.no og det henvises til disse samsvarserklæringene for hva som dekkes.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.
En tidligere bod har blitt innlemmet i hovedsoverommet.
Originalt var det et separat WC og bad i gangen, idag har disse blitt slått sammen og utgjør et stort bad.

Tilgjengelig dokumentasjon foreligger på www.boligmappa.no og omfatter i hovedsak dokumentasjon for arbeider på el-anlegget.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sokkelflisen ved toalettet har sprukket opp og silikonfugen mellom gulv/vegg har sprukket opp på flere steder. Mindre forekomster av fuktskade på nedre del av dørbladet til skyvedøren. Overflatene har generelt høy alder og bruksslitasje/elde må forventes.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholdet rundt sluket ble målt til mindre enn 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket og avviker fra datidens krav. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm og utgjør en risiko for at lekkasjevann lettere kan renne ut i gangen hvis f eks sluket går tett.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket og en potensiell membran har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Det ble ikke observert en membran i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon som kan bekrefte utførelsen. Membranen kan dermed ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Rehabilitering av våtrommet anbefales og må påregnes.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Hakk i benkeplaten forekommer. Slitasje/elde på overflatene forekommer. Kjøkkenet har høy alder og har passert forventet levetid. Dette kan medføre at slitedeler som hengsler, lukkemekanismer etc har gått ut av produksjon. Ventilator med kullfilter holder isolert sett TG 2 iht NS3600. Utskiftning av kjøkkenet må forventes.
3.1	Andre rom
	Gulvene i boligen har generelt høy slitasje med sprekker/hakk og utglidninger mellom bordene. Utskiftning av gulvene må påregnes. Øvrig overflater med mer normal slitasje. Enkelte riss ble observert.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og ytterdørene passerer snart/har passert forventet levetid og en utskiftning må dermed påregnes på sikt. Utskiftning av vinduene og dørene utføres i regi av borettslaget og det opplyses at det er igangsatt et forprosjekt for utskiftning av alle vinduer og dører i borettslaget. Inngangsdøren har høy slitasje på karmer og dørblad. Flassende maling på soveromsvinduet mot øst.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er en horisontal åpning i rekkverket som er større enn 10 cm og tillater klatring. Åpninger på mer enn 10 cm kan tillate mindre barn å klatre igjennom. Horisontale åpninger i rekkverk bør ikke være større enn 2 cm slik at det ikke er mulig å klatre i rekkverket. Åpninger generelt skal ikke være større enn 10 cm slik at barn kan få hodet i mellom. Værslitt overflate på plattingen.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet. Avløpene er originale fra byggeåret og det på forventes på sikt at det kan være nødvendig med rehabilitering av avløpene.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen passerer forventet levetid ila 2025 og utskiftning må dermed påregnes.
En automatisk lekkasjestopper er ikke montert og en anbefales at monteres for å redusere skadeomfanget ved en lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSS KJEMA DATERT 21.05.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250322

Selger 1 navn
Anne Holth

Gateadresse
Landingsveien 126

Poststed	Postnr
Oslo	0767

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Holth

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8781866

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: 6250322

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført kontroll av el-anlegget i leiligheten august 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrassene ble rehabilitert i 2011

Arbeid utført av: Vet ikke

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

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

Document reference: 6250322

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

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: 6250322

Tilleggskommentar

Bad og kjøkken trenger rehabiliteres

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 forsikringspremie er 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: 6250322

E-Signing validated

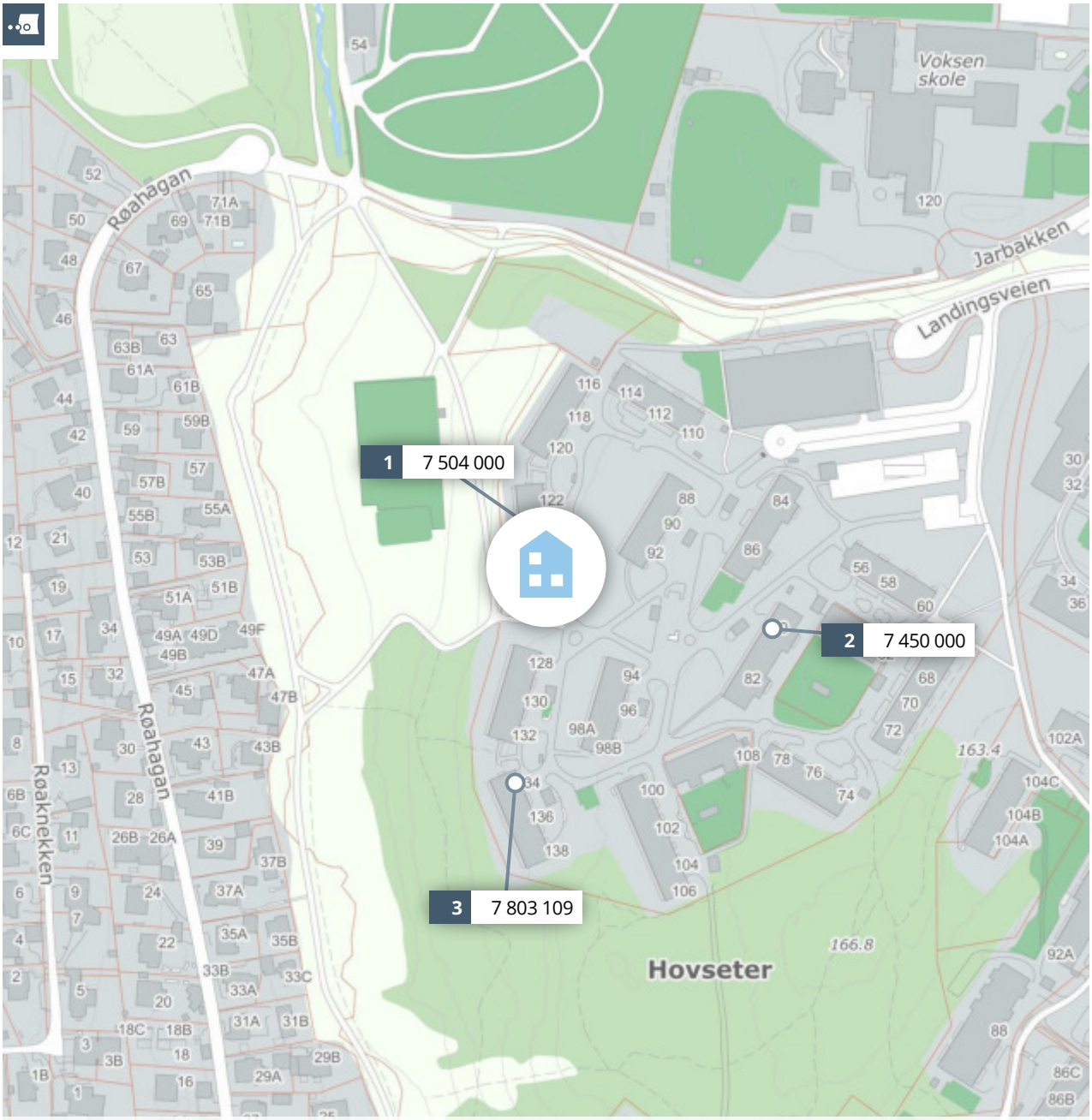
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Holth	e4bd445f9049ddd5d2bf1 89fb3395c1f882c67d5	21.05.2025 12:43:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250322

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

MEGLERS VERDIVURDERING DATERT 06.06.2025



Meglers verdivurdering
LANDINGSVEIEN 126

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 06.06.2025

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 126, 0767 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1975

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

Verdivurdert til

6 300 000

52 000	6 352 000	78 420
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	5 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	4 177
Formue	19 256
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landingsveien 124 84 m²	1975	3. etg	2 sov	03.12.2024	7 300 000	**7 450 000**	54 000	7 504 000	**89 333**
2	Landingsveien 80 75 m²	1975	4. etg	2 sov	04.06.2025	7 590 000	**7 400 000**	50 000	7 450 000	**99 333**
3	Landingsveien 134 84 m²	1975	2. etg	2 sov	03.02.2025	7 500 000	**7 750 000**	53 109	7 803 109	**92 894**

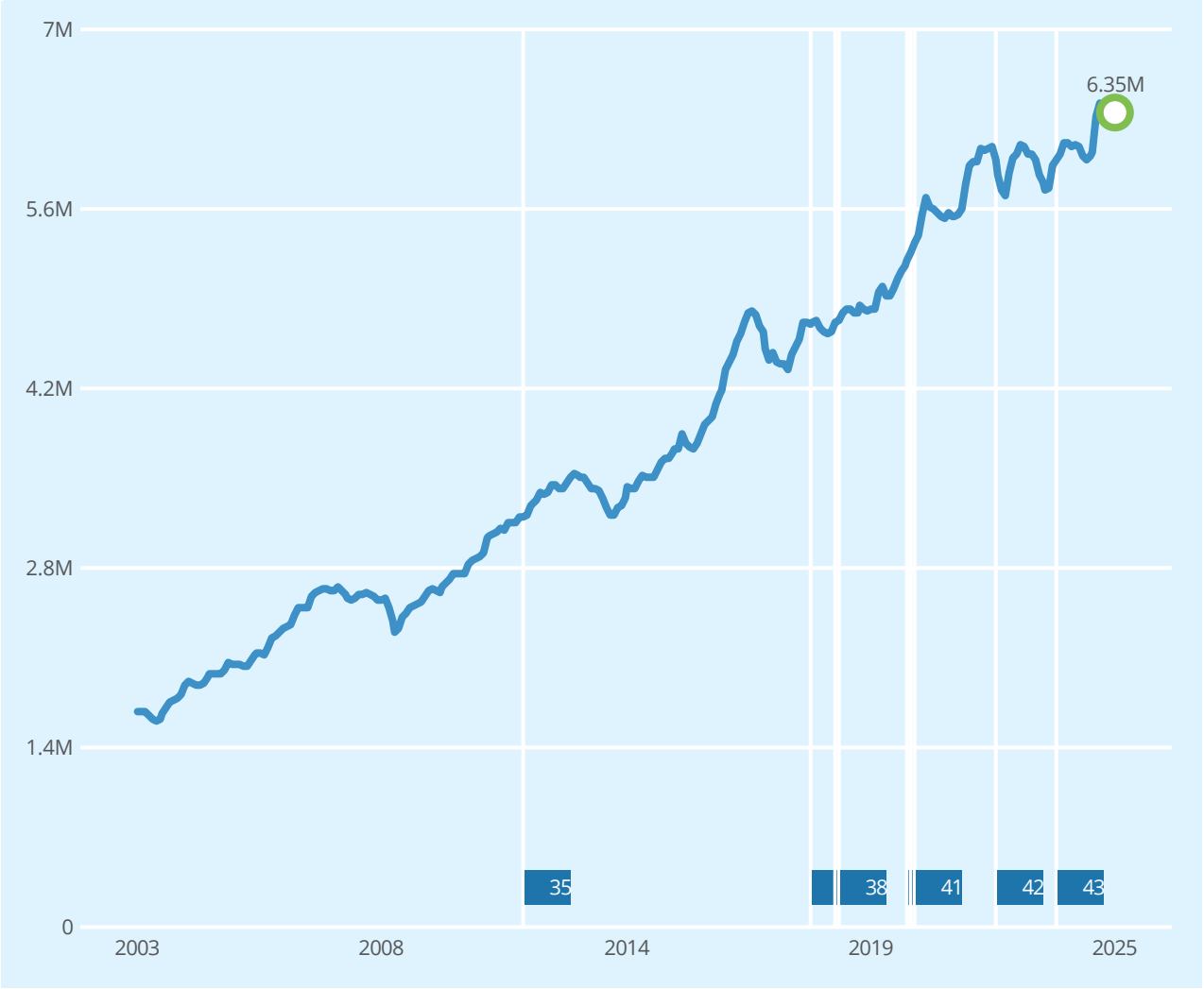
Fantastisk beliggende 3(4)-roms i førsteetasje i Orebakken borettslag. Flott utsikt, unikt for en første etasje. Medfølger også boder til oppbevaring og egen garasjeplass med el-uttak. Perfekt for enhver barnefamilie og/eller eldre som ønsker å å lage sin egen leilighet (oppussingsbehov).

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.

Bussforbindelse fra Landingsveien, 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



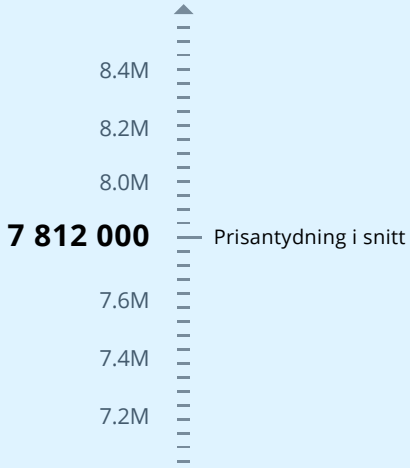
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i JARBAKKEN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

37
dager

Leiligheter solgt i JARBAKKEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



FORRETNINGSFØRER INFO DATERT 30.05.2025

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Helene Skare
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005989@usermail.webmegler.no

8562218 415/2042 30.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.05.2025.

Boligselskap:	415 Orebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	950.444.932
Andelseier:	Anne Holth
Leieobjektnr:	2042
Adresse:	Landingsveien 126, 0767 OSLO
Andelsnummer:	104
Borettsinnskudd:	kr 25.900,–
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	22.400.426,-	16 år 11 md.	12		Flyt	5,64%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.177,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.170,-
Eiendomsskatt	7,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.594,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	445,-	3.156,-	19.256,-	52.353,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS01-98208202685	51.609,-	396,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 52.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] ~~417200~~

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
31/11, blokk 307, Landingsvn.-felt C, Hovseter.	71/3637	1-2-3-4-5-67.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 15/12-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig-og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo 2.		

Dato 22. juli 1972. OG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Vi viser til byplankontorets påtegning av 30/5-72 på situasjonskartet. Byplankontorets, helserådets og brannvesenets betingelser datert henholdsvis 30/5- 13/4- og 21/4-72 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

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

Det må være dör mellom entré og stue. Dels p.g.a. at det er nödvendig med forrom för W.C., dels for å få tilstrekkelig lyd-isolasjon mellom oppholdsrom og trapp.

~~Söppelrom i forbindelse med hovedinngang er uhel dig og bör sökes endret.~~
Det må redegjöres for lyd-isolasjon mellom soverom og söppelrom.

Isopor tillates bare innstöpt eller innpusset.

Isolasjonslaget i kjellergulvet bör ikke plasseres mellom 2 diffusjonstette lag.
Skillekonstruksjoner mellom leiligheter må tilfredsstille kravene til lyd-isolasjon, også for trinnlyd.

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

Bredden på inntrinn i trapp er for smal i forhold til höyden på opptrinnet.
Trepanel i fasader tillates bare inntil 20% av fasadens areal.
Panel må ha tennvernende underkledning, minst klasse 10 A. Utlektet panel må seksjoneres mellom kledning og etasjeskiller.

Drenering må utföres forskriftsmessig. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.
Full elektrisk oppvarming godkjennes på Bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67, som vedlegges.

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

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

./.

5000. 1-59. K. A.

31/11, blokk 307, Landingsvn.-felt C, Hovseter. Jnr. 71/3637

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, III, V.

og til «Almminnelige bestemmelser» på —»— Baksiden.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [x] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Plan for ubebygget areal være innsendt og godkjent.
- [x] I. Sivilforsvarets godkjennelse vedr. avstand til tilfluktsrom. foreligge.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

I. Sundve
fung. sjefarkitekt Odd Garm

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60
ØA/JG

KOPI

Oslo, den 19.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 31. bnr. 315. Landingsveien 122-126. Blokk 307.

Journalnr.
71/3637
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Grebakken Borettslag, v/Oslo Bolig og Sparelag. Hammersborg torg 1. Oslo 1.

Byggemelder
Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer. Sommerrogt. 17. Oslo 2.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Steinar Helgerud. c/o Fagbygg. Ole Deviks vei 14. Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Fung. Overingeniør
O. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsett i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 47000. ANDr-OMO. 2814/74. —

HUSORDENSREGLER

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.

ÅRSMØTE 2024

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.

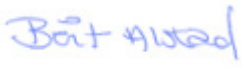
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

ÅRSMØTEPROTOKOL
L 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Orebakken Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:
Advokat Christina Moestue velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt. En andelseier påpeker at det heter generalforsamling og ikke årsmøte.**

5. Styrets årsberetning for 2023 – 2024

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar årsberetning for 2023 – 2024 til orientering

✓ **Vedtatt. En andelseier mener en sak i styrets arbeid bør endre ordlyd.**

6. Årsregnskap for 2023

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Sak om Touchcom (fra andelseier)

Fremmet av: Aslaug Laurantsen

Jeg vil gjerne at Touchcom skal diskuteres på generalforsamlingen.

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget til vedtak.

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

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

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

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

"§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

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

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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

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

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

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

"§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

13. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Godtgjørelse til valgkomitéen

Forslag til vedtak:
Valgkomitéen tildeles kr 6000 per medlem.

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

15. Godtgjørelse til aktivitetsutvalget

Forslag til vedtak:
Aktivitetsutvalget tildeles kr 6000 per medlem.

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

16. Valg av styret

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Alf-Erik Vollen

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

Følgende stilte til valg:
Alf-Erik Vollen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thilde Berger
Øystein Jetne

Følgende stilte til valg:
Thilde Berger
Øystein Jetne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Dons Finsrud
Arve Hansen

Følgende stilte til valg:
Henrik Dons Finsrud
Arve Hansen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Seem

Følgende stilte til valg:
Cecilie Seem

17. Valg av valgkomite

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

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

18. Valg av aktivitetsutvalg

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

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

19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Jetne

Følgende stilte til valg:
Øystein Jetne

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Seem

Følgende stilte til valg:
Cecilie Seem

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.

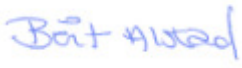
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

INFO OM ØKNING AV FELLESUTGIFTER FOR ANDELSEIERNE

VARSEL OM ØKNING AV FELLESUTGIFTER FOR ANDELSEIERNE I OREBAKKEN BORETTSLAG

Til alle andelseierne i Orebakken borettslag

Styret i borettslaget har vedtatt å øke fellesutgiftene i borettslaget med 10 % fra 1. august 2025.

Når faktura mottas, anbefales det at dere varsler egen bank om endringen slik at det blir riktig trekk av konto.

Begrunnelsen for økningen er forestående rehabilitering av borettslaget og derav økte kostnader.

Oslo 27. mai 2025

For styret

Alf-Erik Vollen, styreleder

NYHETSBREV TIL BEBOERNE

Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 12. januar

Nyhet

Nyhetsbrev januar 2024 - oppdatering fra styret

Kjære andelseiere!

Orebakken borettslag har det siste året vært igjennom en krevende periode med større endringer. Styret ønsker og håper nå at borettslaget vil kunne fokusere blikket fremover. I styret ønsker vi spesielt å bruke tiden fremover på å etablere en robust drift av borettslaget og å legge en god strategi for vedlikehold på både kort og lengre sikt. På tampen av fjoråret opplevde borettslaget også en brann i Landingsveien 84 som berørte mange. Styret er veldig glad for at ingen ble fysisk skadet i brannen, og vi vil se etter læringspunkter fra det som skjedde og dele generell informasjon om hendelsen med alle andelseiere.

Siden forrige generalforsamling i juni 2023 har styret bestått av Cecilie Seem (styreleder), Øystein Jetne (styremedlem, valgt til nestleder av styret), Even Dahlback (styremedlem), Olav Erikstad (styremedlem), Arve Hansen (første vara) og Henrik Finsrud (andre vara). Styret har siden forrige generalforsamling gjennomført ti styremøter i tillegg til utstrakt kontakt i styret mellom møtene. Det har vært et hektisk år totalt sett for styret, som i det vesentlige har bestått av de samme personene siden høsten 2022. Det har vært en periode med stor arbeidsbelastning, særlig på enkelte. Styret har over det siste året i det vesentlige selv dekket funksjonen som daglig leder i borettslaget. Det er viktig for oss å sikre et fulltallig styret til neste styreperiode for å kunne håndtere alle de viktige oppgavene borettslaget har foran seg, og også kunne gi avlastning til de i styret som ønsker det. Samtidig er det viktig for oss å finne et bærekraftig nivå på belastning for styret og organisering av borettslaget totalt sett. Vi ønsker at det skal være mulig for alle andelseiere i Orebakken på en god måte å kunne ha et styreverv ved siden av jobb, familie og andre forpliktelser. Da må belastningen på styret ned. Derfor er det veldig viktig for styret å jobbe med borettslagets driftsløsning og sikre gode støttefunksjoner for styret.

Vi håper at alle fremover tenker igjennom om det kan være mulig å ta en rolle for borettslaget, enten via styreverv, som blokkrepresentant (ikke alle blokker har lenger en representant) eller gjennom å bidra i utvalg eller grupper av fast eller midlertidig

karakter. Sammen ønsker vi å sørge for at Orebakken borettslag skal være et godt sted å bo for både store og små, og det er vi sikre på at vi skal kunne få til!

Under vil vi gå gjennom og gi informasjon om en rekke punkter som styret har jobbet med i andre halvår av 2023, som vi gjerne ønsker at alle skal få mer informasjon om.

Før det vil styret også ønske alle et riktig godt nytt år! Vi sender også en ekstra tanke til de av våre andelseiere som ikke enda har fått flytte hjem etter brannen.

Det kommende året, 2024, representerer også 50 års-jubileum for borettslaget. Det håper vi å kunne feire på ordentlig vis!

Godt nytt år, og god helg!

Hilsen styret

(Obs: Andelseiere som har reservert som mot elektronisk kommunikasjon vil få nyhetsbrevet i postkassen først i neste uke)

«Utvidet» forprosjekt fasade

Styret har gjennom hele høsten 2023 jobbet med forprosjektet vårt for fasaden, som vi blant annet har skrevet om tidligere i årsberetningen til generalforsamlingen 6. juni i fjor. Vi har gjennom prosessen i høst gått flere runder med tilbyderne til forprosjektet og jobbet for å presisere forprosjektet best mulig og sikre at det dekker behov vi ser. Vi har vært i dialog med naboborettslagene Setra og Jarbakken, som har vært igjennom større fasaderehabiliteringer de siste årene, for å høste av deres erfaringer. Vi har også valgt å utvide omfanget av forprosjektet noe.

Forprosjektet vil nå omfatte en analyse av behov og forslag til tiltak for utbedring knyttet til følgende områder.

1) Vedlikehold og utbedring av fasade og tak. Det 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.

Resultat av forprosjektet vil være et konkret rehabiliteringsprosjekt for borettslaget med fokus på utbedringer identifisert i punkt 1 og 2 over, med ønsket oppstart så raskt som mulig (om det alt er mulig i 2024, må verifiseres). Grunnen til at styret har utvidet omfanget av forprosjektet noe (særlig gjennom punkt 3), er at det er viktig for oss å ha best mulig oversikt over også annet mulig større vedlikehold som kan være aktuelt innen en tiårsperiode. Det er for å sikre at borettslaget bruker sine midler på en fornuftig måte fremover og kunne gjøre eventuelle prioriteringer. Vi ser forprosjektet som et viktig og ønsket løft for borettslaget, gitt de tilbakemeldinger og innspill som styret har mottatt og mottar fra andelseiere.

Det er viktig for styret at alle har forståelse for at disse forholdene må sees samlet og over ett for hele borettslaget. Vi får flere henvendelser og tilbakemeldinger om dårlige vinduer, trekk, og varmetap i leilighetene. Vi oppfatter dette som generelle utfordringer i borettslaget, og at disse utfordringene i stor grad er knyttet til både borettslaget alder og byggestandard. Disse utfordringene må derfor tilnærmes generelt, og styret ønsker gjennom det også å sikre en likebehandling av alle andelseierne.

Styret ser frem til å involvere andelseierne i resultat av analysene og mulige tiltak fremover, og ser for seg at dette vil være et naturlig tema for et beboermøte. Styret er nå i ferd med å signere avtale med ekstern konsulent for gjennomføring av forprosjektet, og vi forventer oppstart av arbeid med konsulentens rapport med forslag til tiltak i januar/februar.

Utredning fremtidig driftsløsning

Det er nedsatt en arbeidsgruppe som jobber med utredning av fremtidig driftsløsning slik det ble vedtatt av generalforsamlingen i mai 2022. Arbeidsgruppen består av styremedlem Even Dahlback og advokat Alf-Erik Vollen. Styret har prøvd å engasjere andelseiere til å bidra i arbeidsgruppen uten at vi har lykkes med det. Arbeidsgruppen er nå ferdig med intervjuer av andre borettslag/sameier for å høste erfaringer med forskjellige driftsformer (både med og uten egne ansatte). Arbeidsgruppen har intervjuet de ansatte for å få deres innspill og erfaringer samt oversikt over arbeidsoppgavene som utføres. Arbeidsgruppen har også innhentet priser fra eksterne tilbydere av vaktmestertjenester for å kunne sammenligne prisnivåer. Nå skal alt dette oppsummeres i en skriftlig rapport, som styret ser frem til å motta så raskt som mulig på nyåret. Styret ønsker deretter å dele rapporten med alle andelseierne, og vi ser også dette området som et naturlig tema for et beboermøte. Når rapporten er mottatt, vil styret også legge en plan for fremtidig behandling på generalforsamling.

Brannsikkerhet

Som rapportert om i årsberetningen til generalforsamlingen i juni, fikk styret våren 2023 utarbeidet en tilstandsrapport om brannsikkerheten i borettslaget. Rapporten ble utarbeidet av Bygårdsservice og ble mottatt av styret i mai. Rapporten innebærer en systematisk undersøkelse av brannsikkerheten i borettslaget. Styret har etter mottatt rapport prioritert å følge opp de foreslåtte tiltakene. Blant annet er det satt opp slokkeapparater i alle oppganger, vi har hengt opp branninstruks i alle oppgangene, og i desember ble røyklukene i alle oppgangene funksjonstestet og åpningsmekanismen i inngangspartiet til hver oppgang tydeligere merket. Dette er i hovedsak utført av Bygårdsservice, som også har fått i oppdrag å gjennomføre en årlig kontroll av brannsikkerheten i fellesarealene til borettslaget.

Når alle forhold er nærmere avklart, vil styret gi mer informasjon om brannen i Landingsveien 84 før jul. På nåværende tidspunkt vil vi oppfordre alle andelseierne til å sjekke sin innboforsikring og at den har tilstrekkelig dekning. Husk at innboforsikring dekker alt av løsøre, folkelig sagt, alt som du tar deg når du flytter inn og ut. Om alle eiendelene dine skulle bli skadet, vil innboforsikringen gi deg god nok dekning? Innboforsikringen vil også gi dekning om leiligheten din skulle bli ubeboelig. Det er viktig å vite at borettslagets forsikring ved ubeboelighet er begrenset til markedsleien for en tilsvarende umøblert boenhet. Det kan fort bli et avvik mellom dekningen fra borettslagets forsikring og faktiske kostnader i tilfelle behov for hotell eller kortsiktig leie.

Bruk og vedlikehold av leiligheter

Styret har erfart at flere andelseiere ikke bruker ventilasjonssystemet til borettslaget korrekt, og heller ikke har 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. Varmeovn under vinduer vil motvirke kaldras og opplevd trekk. Vi minner om at innluftsventiler over vinduer og avtrekksventiler ikke skal stenges av, selv om det kan oppleves som å fyre «for kråka», men det er nødvendig for å sikre tilfredsstillende utlufting og godt inneklima og faktisk oppvarming (fuktig luft kjennes for eksempel kaldere ut enn tørr luft). Lukkes innluftsventilene over vinduene, kan du få problemer med for høy luftfuktighet og kondensering særlig på innsiden av og rundt vinduer (om vinteren også isroser), men også muggvekst mot kalde flater. Det vil også kunne forårsake at ventilasjonsanlegget trekker «falsk» luft gjennom andre utettheter på grunn av undertrykk i leiligheten. Det kan også skape problemer med ventilasjonen hos dine naboer om du lukker inn- og utluftsventiler. Du kan sjekke med et hygrometer om det er for høy fuktighet i leiligheten din (om vinteren bør relativ fuktighet ligge mellom 20 og 40 % i oppvarmede rom, men kan være opptil 50 % i kjøligere rom). Særlig når det er ekstra kaldt, må du sikre å ha nok effekt (watt) tilgjengelig i oppvarmingskildene i leiligheten (panelovn, gulvovn eller gulvvarme) for å kunne oppnå ønsket innetemperatur.

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 å sjekke om du har dekning på egen innboforsikring.

Callinganlegget fra Touchcom

Det er viktig for styret at callinganlegget fra Touchcom fungerer så stabilt som mulig, og det ble derfor i sommer utført vedlikehold av anlegget i samtlige oppganger. Vi håper og tror at det har gitt bedre stabilitet generelt sett. Ifølge Touchcom vil de også lansere en ny og bedre IT-plattform på nyåret. Vi vet at det er ulike meninger om Touchcom i borettslaget, og noen oppganger har hatt mer problemer enn andre. Det er styrets vurdering at et eventuelt bytte av leverandør og/eller løsning ikke kan prioriteres på nåværende tidspunkt på grunn av de andre oppgavene styret nå ser nødvendig å få kontroll på først (se innledningen til nyhetsbrevet).

Vinterløsning/beredskap

I årets vintersesong vil vår vaktmester, Tor Eliassen, stå for brøyting og strøing på hverdagene. Vår ene vaktmesterassistent, Mutaz Ibrahim, har nå også maskinførerbevis, og vil derfor etter hvert også kunne bidra med brøyting og strøing med borettslagets maskin. I ukedagene brøytes og strøs også områder for hånd /med snøfreser der hvor maskinen ikke kommer til. Firmaet Grønt og Hvitt har beredskapsløsningen denne vintersesongen, og måker og stør med maskin i helger og helligdager (jul, nyttår og påske). Det er også derfor det er utplassert brøytestikker i borettslaget. I tillegg har borettslaget kjøpt inn strøkasser som nå er utplassert utenfor blokkene og i bakkene ned mot Landingsveien 118 og 134, slik at andelseierne kan være med å strø for eksempel utenfor inngangspartiene ved ekstra behov.

Skilting

Styret har også jobbet med bedre løsning for skilting knyttet til regler for kjøring og hastighet inne på boområdet i borettslaget i tråd med vedtaket i generalforsamlingen i juni 2023. Mer informasjon om dette vil følge i egen nyhet, men styret vil gjerne benytte anledningen til å minne alle om at Orebakken er et bilfritt borettslag, hvor kun nødvendig kjøring inn til bopel er tillatt. Slik kjøring skal skje i gangfart, alltid. Tenk gjerne selv igjennom hvor ofte du kjører inn på området, og om det virkelig er nødvendig.

Endringer i utleieløsningen

Styret jobber med å få på plass en automatisk administrering av utleieenhetene. Siden begynnelsen av desember har vi for en prøveperiode hatt nøkkelbokser utenfor storstua, for inn- og utlevering av nøkler. Forslaget om nøkkelbokser ble fremmet av en andelseier på generalforsamlingen i juni i fjor. Styret var da negative til forslaget, men har i etterkant vurdert saken på ny. Det har vist seg å fungere veldig fint, og er noe vi derfor kommer til å fortsette med.

Kontakt med styret

Vi ønsker at andelseierne sender epost til styret@orebakken.no ved behov for henvendelser til styret. Husk at feil kan meldes direkte til vaktmester på vaktmester@orebakken.no, send eventuelt en epost til både styret og vaktmester om dere er usikre på rette mottaker. 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. Styremedlemmer er i jobb, og det er viktig for oss å kunne styre vår tilgjengelighet i forhold til jobb, men også andre forpliktelser. Derfor er e-post den beste måten for oss å håndtere henvendelser generelt, og e-post gjør det også lettere for oss å fordele saker oss mellom. Kontaktinformasjon til alle i styret finnes på Vibbo, se under fanen "Kontakter".

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

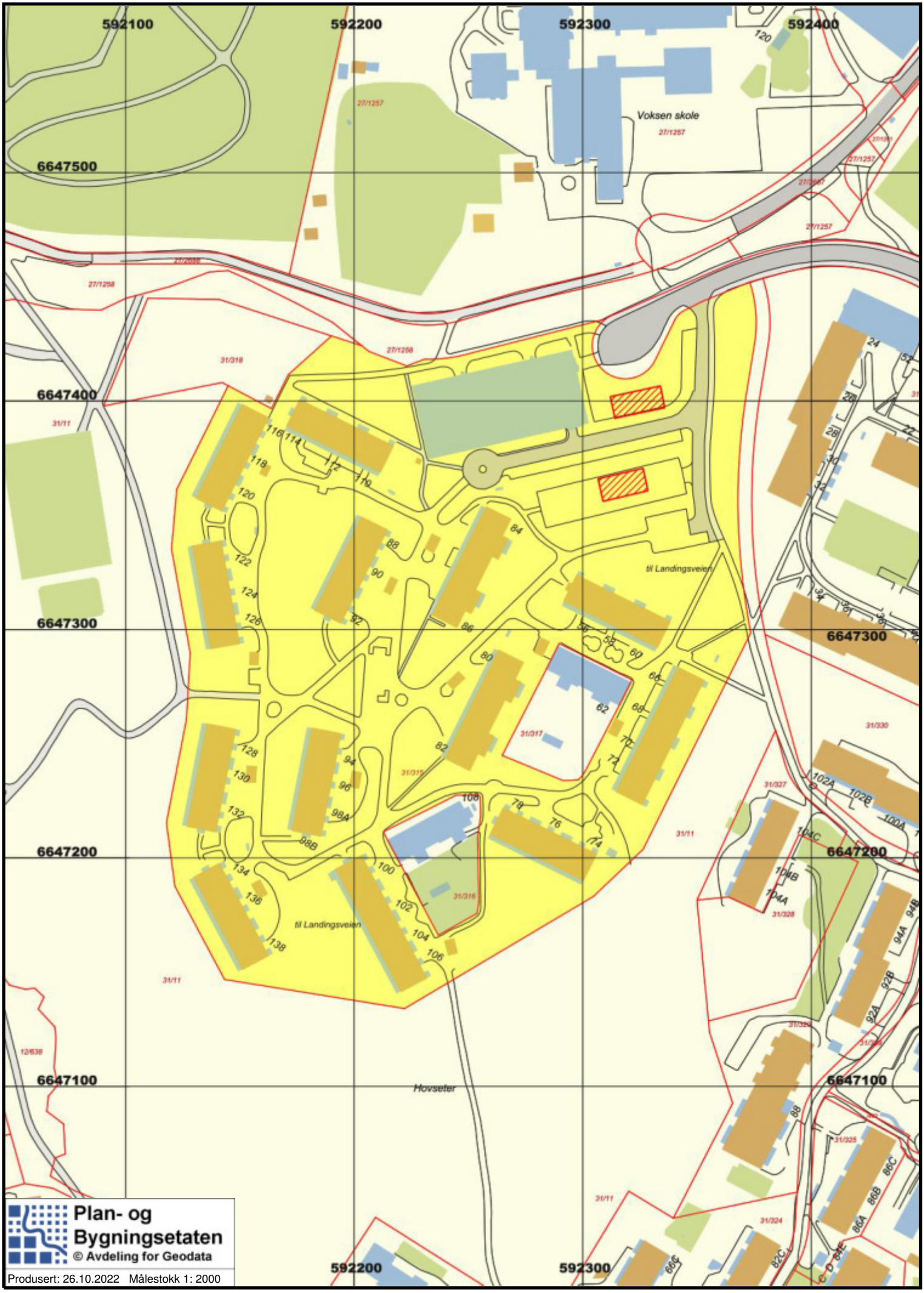
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

KOMMUNEPLAN 2015-2030

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.

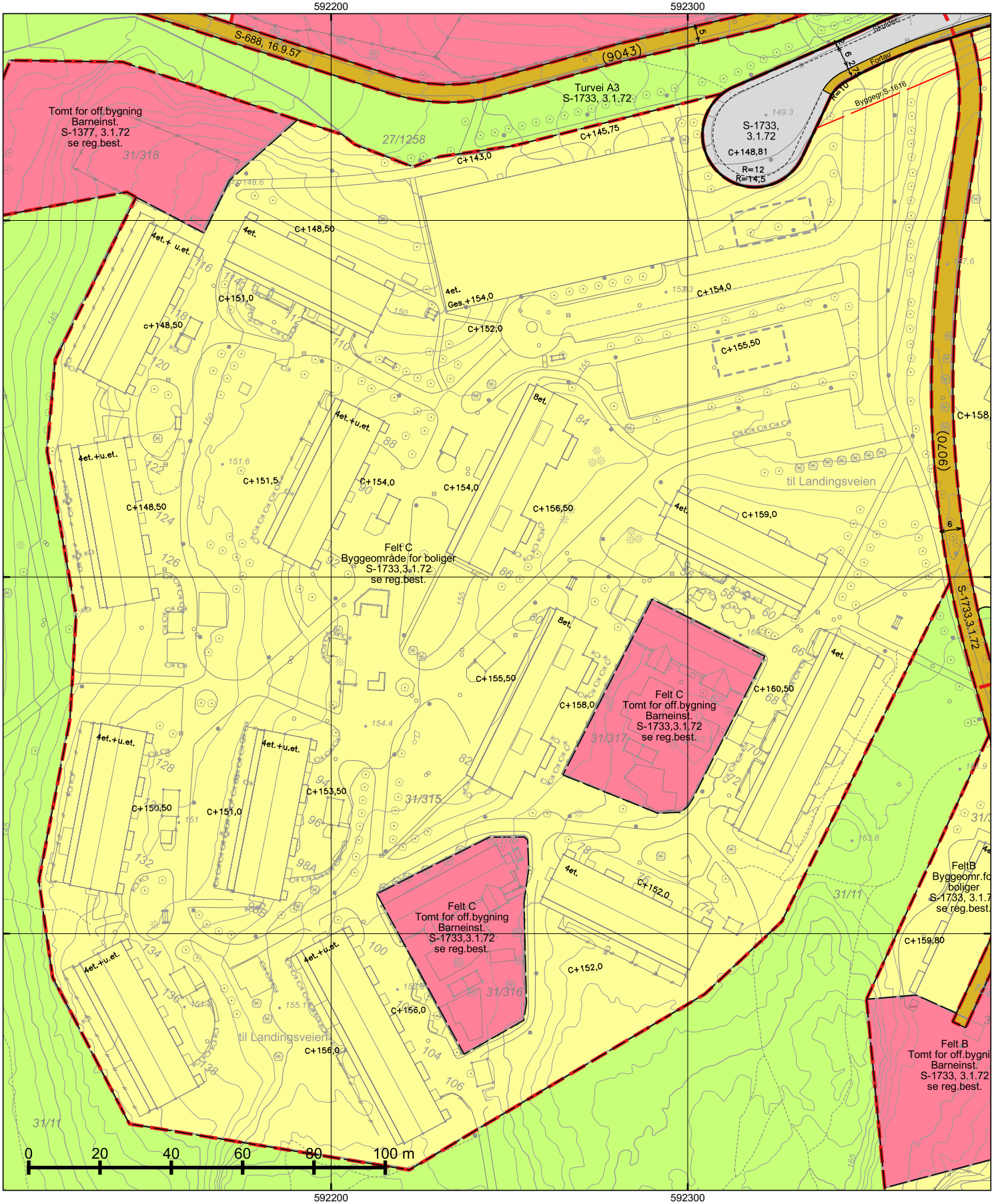
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

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

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

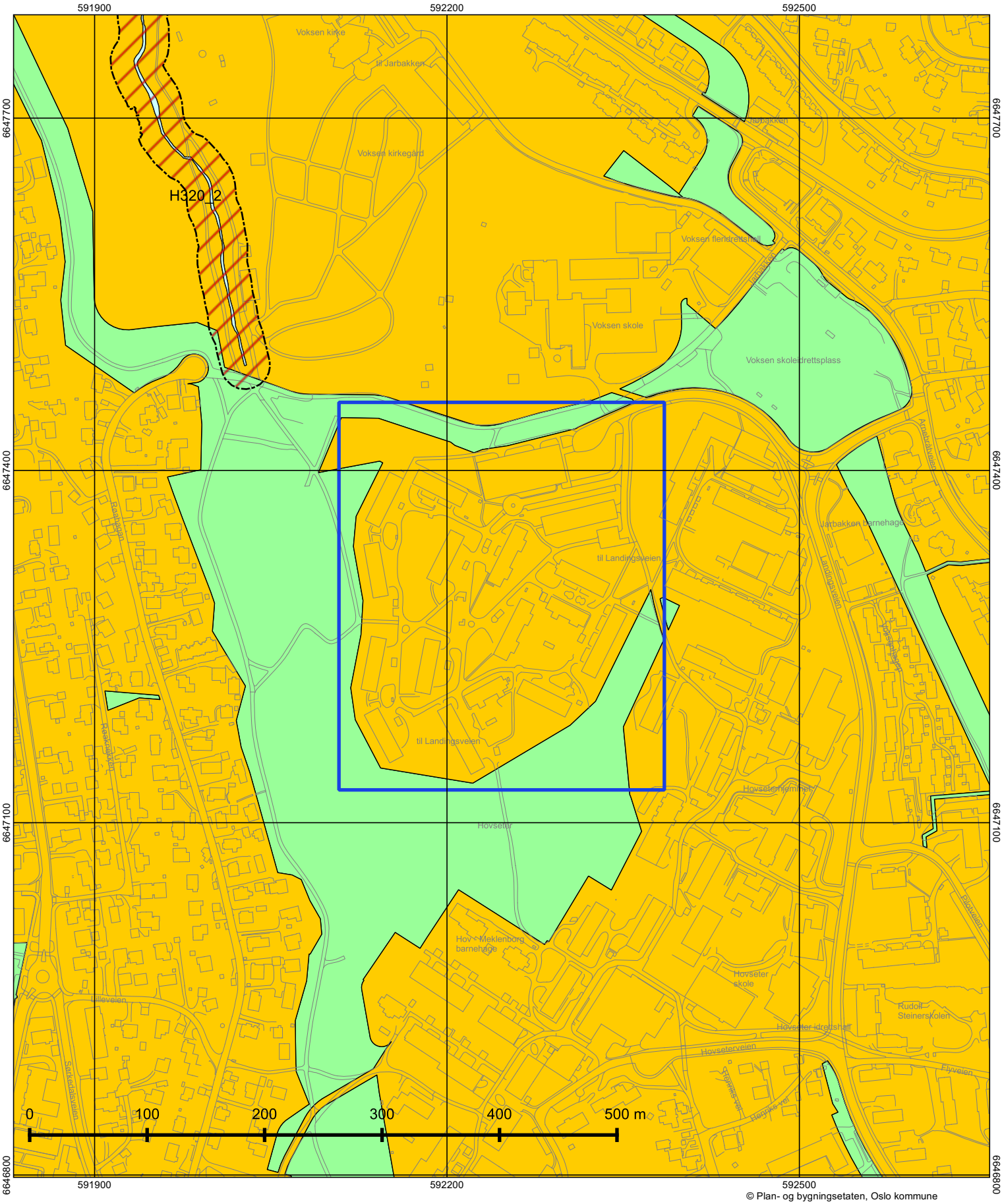
Naturmangfold

– 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

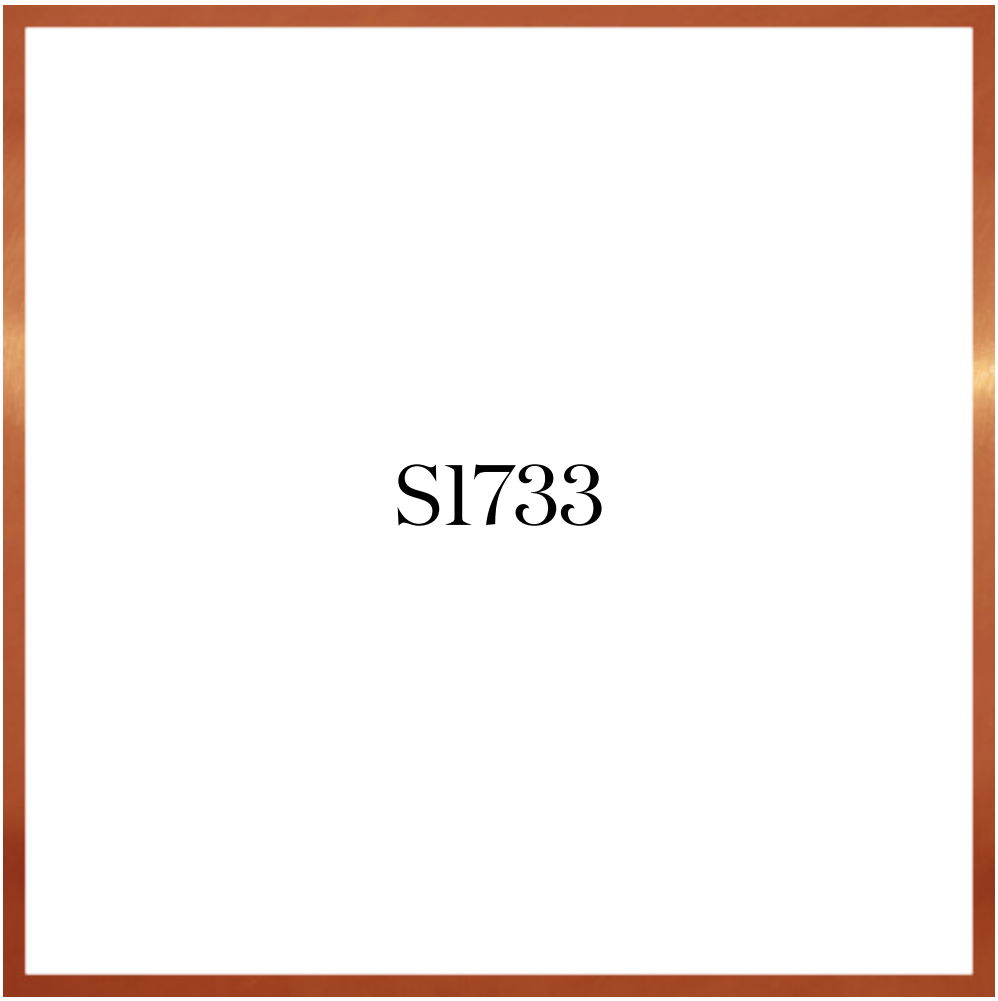
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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




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.

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 126
Andelsnr. 104 Orgnr. 950444932 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0322

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