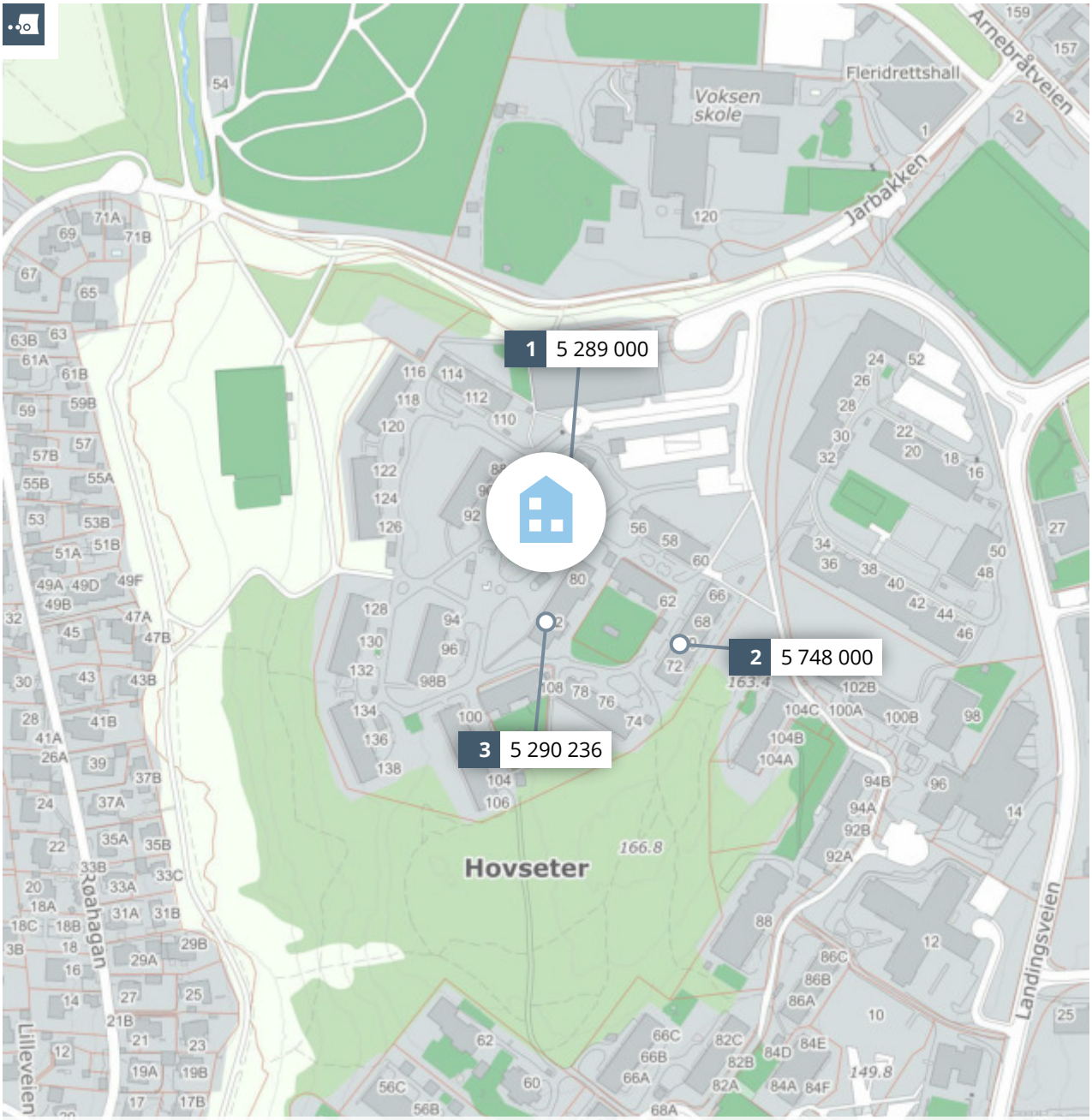
LANDINGSVEIEN 86

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

LANDINGSVEIEN 86

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 01.09.2025

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: Henrik Erland Morud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landingsveien 86, 0767 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1975

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

Verdivurdert til

5 350 000

35 421	5 385 421	94 481
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	5 m²	12 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	3 170
Formue	13 308
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landingsveien 84 57 m²	1974	7. etg	2 sov	06.11.2023	5 300 000	**5 250 000**	39 000	5 289 000	**92 789**
2	Landingsveien 70 70 m²	1975	1. etg	2 sov	03.05.2024	5 600 000	**5 700 000**	48 000	5 748 000	**82 114**
3	Landingsveien 82 56 m²	1975	2. etg	2 sov	28.08.2025	5 300 000	**5 250 000**	40 236	5 290 236	**94 469**

Velkommen til Landingsveien 86 - Her har vi gleden av å presentere en innholdsrik 2(3)-roms endeleilighet i et svært attraktivt boligområde på Voksen/Hovseter. Leiligheten er idyllisk plassert med nærhet til en rekke flotte tur- og rekreasjonsområder. Samtidig har den en sentral beliggenhet med kort avstand til både servicetilbud og offentlig transport.

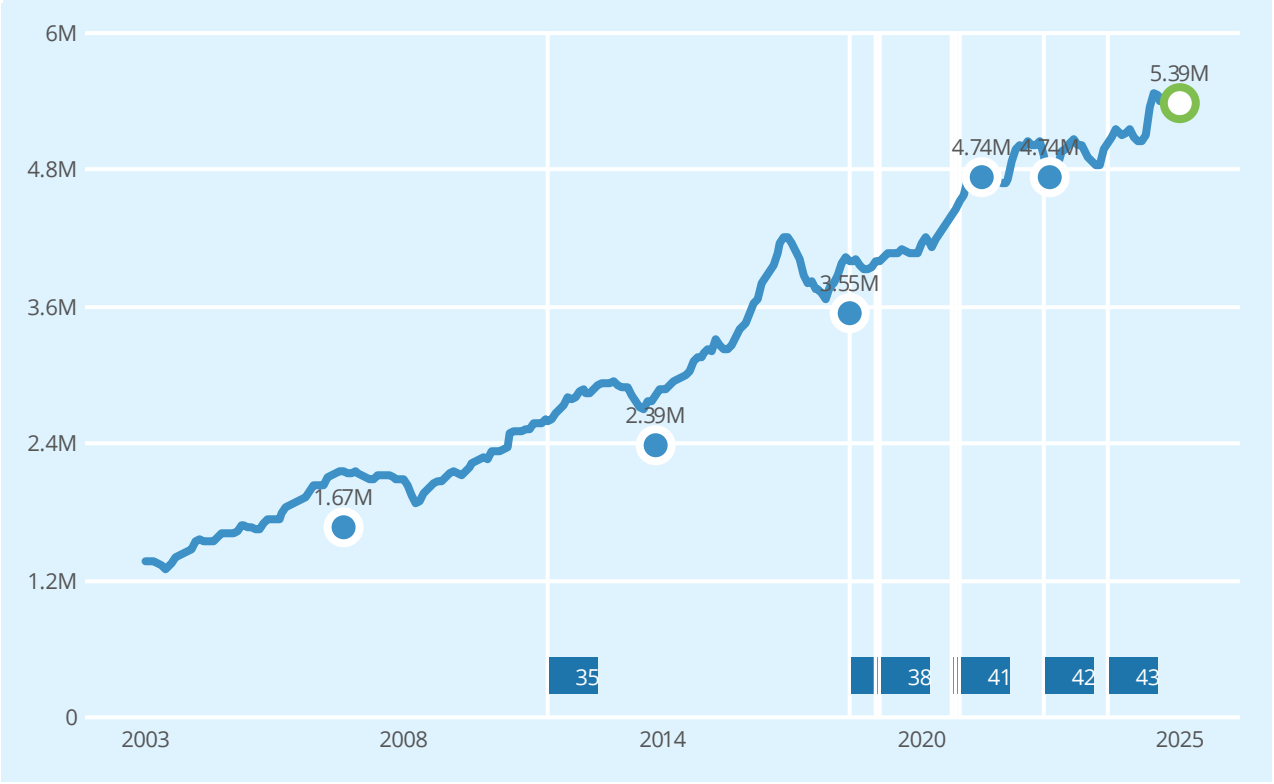
Kvaliteter:
• Lys 2(3)-roms leilighet med god intern beliggenhet i byggets 7. etasje, med heisadkomst
• Sørøstvendt, innglasset balkong med flott utsikt og gode solforhold
• Gode muligheter til å lage et soverom nr. 2
• Walk-in-closet
• Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
• God lagringsplass i innvendig bod på ca. 3 kvm + disponibel bod på ca. 5 kvm
• Mulighet for leie av parkeringsplass
• Ca. 5 minutters gange til buss og 11 minutter til T-bane
• Innflytningsklar

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.10.2022	01.11.2022	01.12.2022	4 900 000	4 700 000	39 000	4 739 000	44
15.04.2021	01.05.2021	02.06.2021	4 600 000	4 700 000	42 000	4 742 000	
25.05.2018	15.06.2018	03.07.2018	3 500 000	3 500 000	45 516	3 545 516	
08.03.2014	18.03.2014	15.05.2014	2 390 000	2 350 000	43 281	2 393 281	
11.05.2007	24.05.2007	30.07.2007	1 650 000	1 644 000	30 000	1 674 000	

44 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris er satt ut i fra tilsvarende salg i nærområdet.

Leiligheter til salgs i JARBAKKEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 550 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i JARBAKKEN grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

7.5M
7 440 000 Salgspris i snitt
7 387 000 Prisantydning i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

94 481 Landingsveien 86 Totalpris 5 385 421
93 332 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
89 016 JARBAKKEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Landingsveien 86, 0767 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 315
Andelsnummer 410

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 23.08.2025 **Rapportdato:** 01.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22243-1086 **Referansenummer:** CU1341

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 7 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer. Det opplyses fra egenerklæring: Oppdaget Sølvkre ved noen par anledninger i fjor, men ikke sett siden.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Soveromsvindu er datert 2018.
Det bemerkes avskalling av film/maling på beslag under vindu i soverom.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med ukjent datering.
Det bemerkes at ytterdør er av eldre dato uten brannklassifisering.
Sydøstvendt innglasset balkong med utgang fra stue, belagt med treheller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater og smartpanel. Himling er av malt betong.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv på et kjøkken gjennom hele rommet. 13
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 7-12 mm lokalt fall i nedsenket dusjsone (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 25 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble ikke utført måling i svill grunnet bunnsvill av stål, men ingen unormale verdier er målt i bakplate til våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og fliser over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer: stekeovn - induksjonstopp - oppvaskmaskin og mikro. Frittstående kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med innslag av jern. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Vurdering av vannledninger er kun foretatt for installasjoner innenfor leilighetens arealer. Vannrør og øvrige VVS-installasjoner utenfor leiligheten, herunder felles rørføringer i bygningen/sameiet er ikke tilstandsvurdert.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vindu samt mekanisk avtrekk fra bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.
Panelovner i stue og soverom.
Automatsikringer med skap i felles trappegang
Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for borettslaget

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

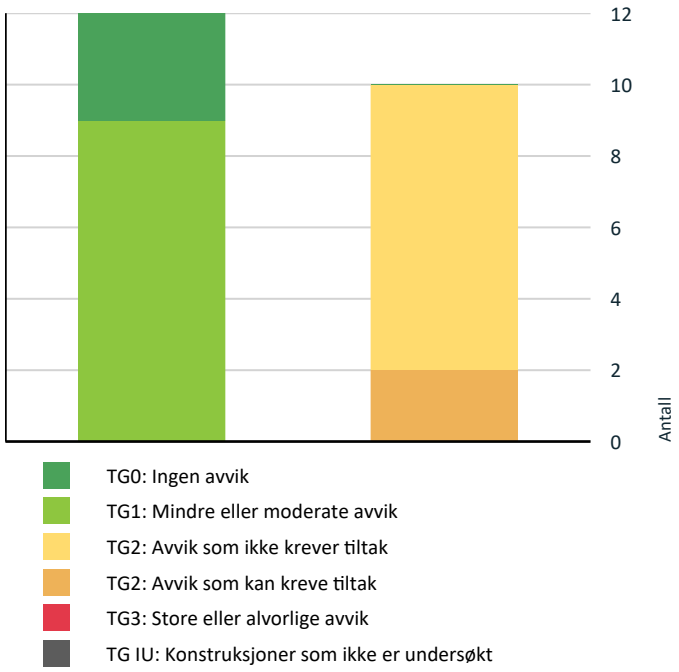
Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

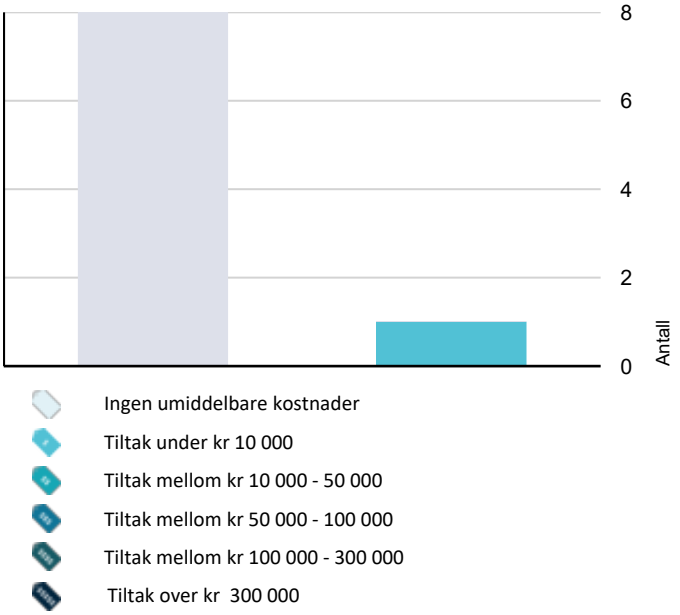
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskille pga. av møblering/lagrede gjenstander.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 7.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har gjennomgående normal god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

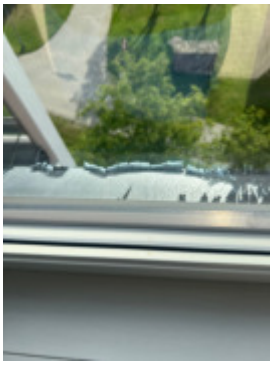
Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Soveromsvindu er datert 2018.
Det bemerkes avskalling av film/maling på beslag under vindu i soverom.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med ukjent datering.
Det bemerkes at ytterdør er av eldre dato uten brannklassifisering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt innglasset balkong med utgang fra stue, belagt med treheller.

Årstall: 1991 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm, oppmålt høyde på befaring var 97cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater og smartpanel. Himling er av malt betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv på et kjøkken gjennom hele rommet. 13

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

7.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Offentlig informasjon

7.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist bom i 3-4 veggfliser

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 7-12 mm lokalt fall i nedsenket dusjsone (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 25 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist bomlyd 4 gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2011 **Kilde:** Offentlig informasjon



Plastsluk

7.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Røropplegg under baderomsinnredning.

7.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

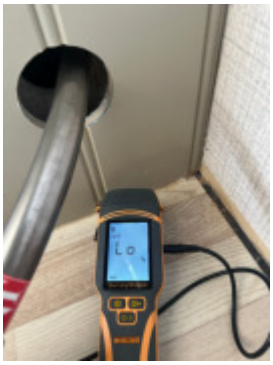
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble ikke utført måling i svill grunnet bunnsvill av stål, men ingen unormale verdier er målt i bakplate til våtrom.

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag med pigger i bakplate ved hulltakning.

KJØKKEN

7.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og fliser over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer: stekeovn - induksjonstopp - oppvaskmaskin og mikro. Frittstående kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.



Røropplegg under kjøkkenbenk.

7.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med innslag av jern. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Vurdering av vannledninger er kun foretatt for installasjoner innenfor leilighetens arealer. Vannrør og øvrige VVS-installasjoner utenfor leiligheten, herunder felles rørføringer i bygningen/sameiet er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vindu samt mekanisk avtrekk fra bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Panelovner i stue og soverom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider på baderom.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales på generelt grunnlag en elkontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.
Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Automat og skrusikringer.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat



Røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

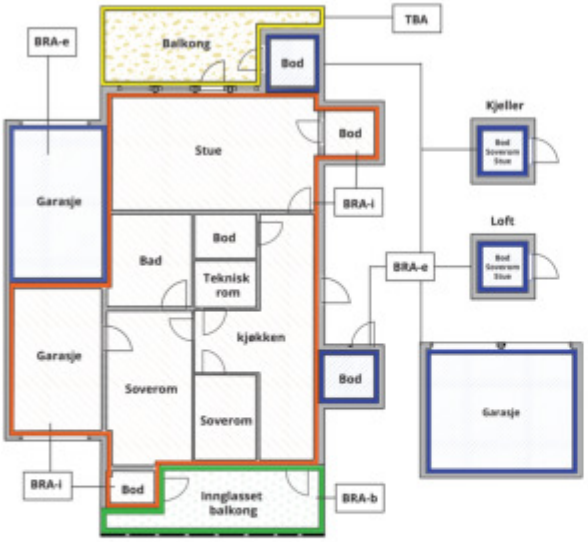
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.Etasje	57		12	69	
Kjeller		5		5	
SUM	**57**	**5**	**12**		
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7.Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Omkledningsrom, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde i stue 2,40m. Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 5 kvm. Merket 7085.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se historikk

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	54	3

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2025	Christian Unum	Takstingeniør
	Knut Trøim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	315		0	57579.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Landingsveien 86

Hjemmelshaver
Orebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0703/OREBAKKEN BORETTSLAG	950444932	H0703	Obos Eiendomsforvaltning AS	Lund Beate, Trøim Knut

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
410	13 308	*31.12.2024*	36 152	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Forrige eier malte leiligheten i 2019.

Liste fra nåværende eier:

-August 2023 - Ny dørlås – Til Yale Doorman L3. (utført av fagfolk)
-Juli 2024 - Nye dusjdører
-Juli 2024 - Limt på en våtromsspilevegg på bad, og ny badreromsinnredning
-Mai 2025 - Elektriker har lagt nye kabler på bad. Utført av elektriker
-Mai 2025 - Byttet taklampe på soverom. Utført av elektriker

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 632 405	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for borettslaget.
Innboforsikring ordner andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2025	Lest men ikke vedlagt i rapporten	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.11.1971	Preben Krag&Jens Selmer	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, Plan- og bygningsetaten	19.10.2011	Rehabilitering av bad.	Gjennomgått		Nei
Approbasjon/godkjenning	16.08.1991	Innglassing av balkonger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, Orebakken Brl. Nyhus	03.03.1976	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Rapport fra sluttkontroll.	27.05.2025	Oslo Vest Elektro As. Arbeider på bad.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.08.2025	Oslo Vest Elektro As. Arbeider på bad.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CU1341

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250514

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Trøim	Beate Lund

Gateadresse
Landingsveien 86

Poststed	Postnr
OSLO	0767

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92864340

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: 159250514

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt opp stikkontakt ved vask og koblet til strøm på speil.

Arbeid utført av: Oslo Vest Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Beskrivelse: Det har vært litt vann som har kommet igjennom innglasset balkongdører på kraftig regnvær. Men ikke gjort noe skade. Rapportert til Borettslaget.

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

Beskrivelse: Oppdaget Sølvkre ved noen par anledninger i fjor, men ikke sett siden.

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250514

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

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

Beskrivelse

Orebakken borettslag planlegger omfattende rehabilitering av bygningsmassen (bygget 1974-76), da den har nådd sin prosjekterte levetid på 50 år. Dette inkluderer tak, fasader, felles VA-anlegg og parkeringshus. Dette skal opp i styret og stemmes på, Høst 2025.

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

Dokumenter

invoice-15457 (1).pdf

Document reference: 159250514

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 159250514

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Trøim	5e0d448a5c16e90afb72e64ea9a400ae2df92251	20.08.2025 19:08:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Lund	4f2693019be2599cddc0dbc250ddf9aef150d44c	20.08.2025 19:08:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250514

→ 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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Mia Sigmond
Postboks 84, 0212 OSLO
E-post: mia.sigmond@privatmegleren.no

Deres ref.: 159-25-0514 . Vår ref.: 0415-1-7085 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	OREBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950444932
Andelseier:	Trøim, Knut
Medeier:	Lund, Beate
Leilighetsnummer:	7085
Adresse:	Landingsveien 86, 0767 OSLO
Andelsnummer:	410
Gnr.	31
Bnr.	315

Borettsinnskudd: Kr. 17 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599360.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208202685
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	22 263 565,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 170,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 170,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	308,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 180,-
Annen formue:	13 308,-
Gjeld:	36 152,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208202685
Restsaldo:	35 420,67
Kapitalkostnader:	269,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 35 420,67,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter Orebakken Borettslag
orgnr 950444932.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.juni 2023

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- andelseieren er en juridisk person,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer som velges i prioritert rekkefølge.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ved forfall blant de ordinære styremedlemmer skal den som er valgt som vara nr. 1 innkalles først, og gjør da tjeneste som styremedlem. Det styremedlemmet som har forfall, kan også selv innkalle varamedlemmet.

(5) Varamedlemmene har samme innsynsrett i styrets dokumenter og regnskap som styremedlemmene. Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å delta i styremøtene

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomité med inntil 3 medlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler i Orebakken Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 5. juni 2024

Innhold

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

§ 1 Innledning

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

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

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

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

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

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

§ 5 Fellesområder

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

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

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget, privat område, f. eks ved å sette opp gjerde, levegg eller andre stengsler, plattinger, utemøblement eller annet som indikerer at dette er et område til privat bruk. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

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

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

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

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

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

§ 9 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Orebakken borettslag



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

BESKYTTET

Til andelseierne i Orebakken borettslag

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING I OREBAKKEN BORETTSLAG

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

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

HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN?

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

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

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

ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?

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

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

BESKYTTET

Innkalling til generalforsamling.

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Behandle styrets årsberetning

3. REGNSKAP FOR 2024

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

4. BUDSJETT FOR 2025

Behandle budsjett for 2025.

5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Styret
B) Valgkomitéen
C) Aktivitetsutvalget

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

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

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2025:

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

BESKYTTET

Oslo, 26. mai 2025

Styret i Orebakken borettslag

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

BESKYTTET

SAK 1. KONSTITUERING

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

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

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

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

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

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024 – 2025

DEL 1: GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

BESKYTTET

Historisk vedlikehold

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

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

BESKYTTET

DEL 2: STYRETS ARBEID 2024-2025

Styrets arbeid

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

BESKYTTET

2.1. Generelt om styrets arbeid

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

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

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

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

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

2.2. Drift – Vaktmesterløsningen

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

2.3. Vedlikehold av bygningsmassen.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

2.6. Parkeringshuset

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

2.7. Uteområder – Grøntanlegg

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

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

BESKYTTET

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

2.8. Parsellhagen

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

2.9. Forsikringssaker

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

2.10. Rettslig tvist

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

2.11. Utleierommene

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

BESKYTTET

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

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

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

.

2.12. Aktivitetsutvalget – Juleavslutning og 50 årsjubileum.

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

2.13. Borettslagets dørcalling og låssystem

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

2.14. HMS-arbeid

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

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

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

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

2.15. Naboklager – støy – dyrehold

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

2.17. Trimrommet

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

2.18. Innbrudd

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar Styrets årsberetning til orientering.

SAK 3. REGNSKAP FOR 2024

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

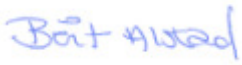
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD

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

Pantstillelse	21	49 400 000	49 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Orebakken Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 912 500.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 050.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 18 år.

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024.

Resultatet overføres til egenkapitalen.

SAK 4. BUDSJETT FOR 2025

Se sak 3 for budsjettall

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar Styrets budsjett for 2025 til orientering.

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A. STYRET

Forslag til vedtak:

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

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

B. VALGKOMITÉEN

Forslag til vedtak:

Valgkomitéen tildeles kr 10 000 per medlem.

C. AKTIVITETSUTVALGET

Forslag til vedtak:

Aktivitetsutvalget tildeles kr 10 000 per medlem.

BESKYTTET

SAK 6. FORSLAG TIL VEDTAK

Sak 6.1. Parkeringsavgift på gjesteparkeringen.

Forslagsstiller: Sigurd Helland
Krav til flertall: Alminnelig flertall

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

Forslagsstiller: Sigurd Helland
Krav til flertall: Alminnelig

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

BESKYTTET

Begrunnelse:

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

Styrets innstilling:

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

Sak 6.3. Bedre belysning til den mest brukte lekeplassen

Forslagsstiller: Amund Vedal
Krav til flertall: Alminnelig

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

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

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

Sak 6.4. Bedre tilrettelegging for beboere med bevegelseshemmede

Forslagsstiller: Marianne Enstrøm
Krav til flertall: Alminnelig

BESKYTTET

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

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

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

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

Styrets innstilling:
Styret er positivt til forslaget.

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

Forslagsstiller: Styret
Krav til flertall: Alminnelig

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

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

BESKYTTET

Sak 6.6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon/post med borettslaget

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig

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

Begrunnelse:

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

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

Sak 6.7. Endret tekst om ventilasjon i husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig

Forslag til vedtak:

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

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

Begrunnelse:

BESKYTTET

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

SAK 7. VALG

Innstilling fra valgkomiteen

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

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

Styret:

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

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

Valgkomiteen:

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

Aktivitetsutvalget:

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

Delegater til OBOS-forsamlingen:

Øystein Jetne	1 år, gjenvalg
Trine Ertzeid	1 år

<u>Om de nye kandidatene:</u>

BESKYTTET

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

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

BESKYTTET

Vedlegg 1: Oppsummering av tilbud dørcalling

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

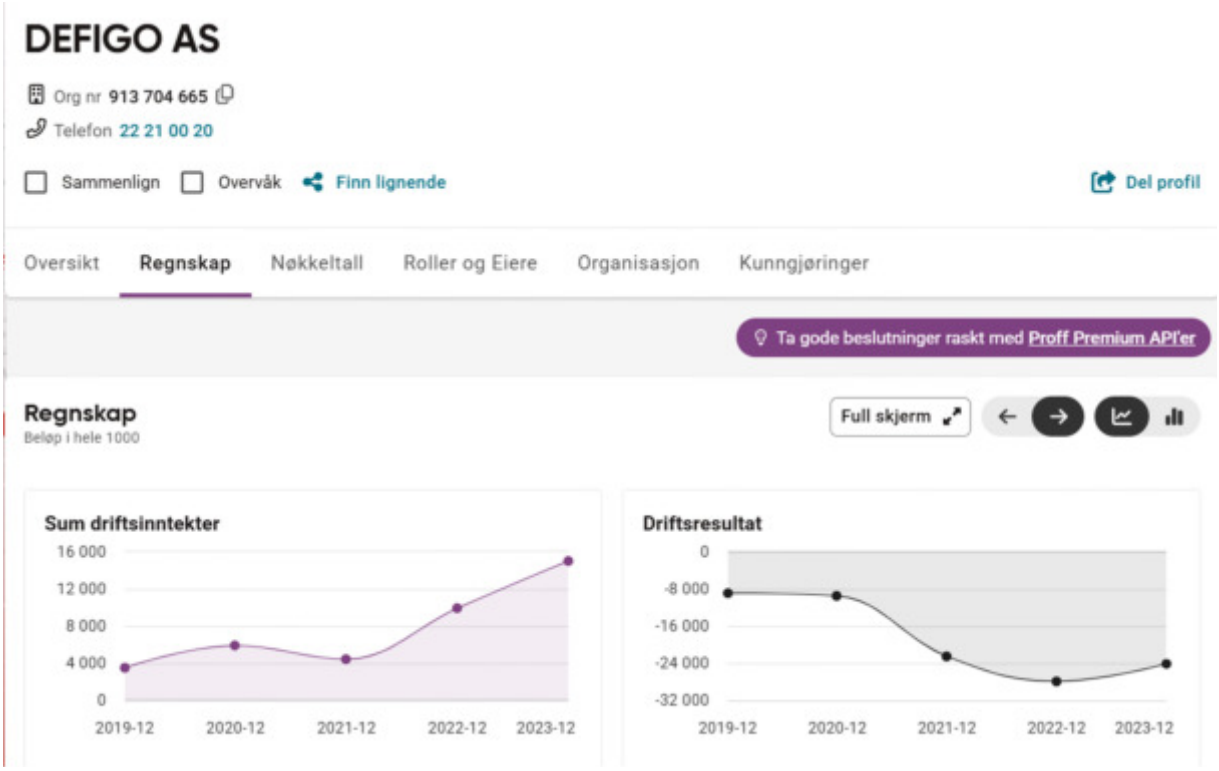
*Prisene er eks mva. De fleste tilbydere av videopanel foreslår at kostnaden for dette skal legges på **andelseier**, 2500-5000 kr eks mva. I prisene over er det antatt at **borettslaget** bekoster det.*

Alle tilbydere:

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

Olav Erikstad, 7. mai 2025.

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



R BERGERSEN AS

Org nr **978 663 044**
Telefon **22 04 07 50** Adresse **Ole Deviks vei 46, 0668 Oslo** Del av **Tefor AS**

Sammenlign Overvåk Finn lignende Del profil

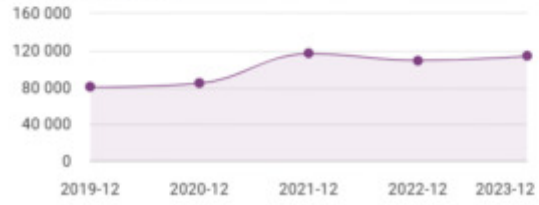
Oversikt **Regnskap** Nøkkeltall Roller og Eiere Organisasjon Kunngjøringer

Ta gode beslutninger raskt med Proff Premium API'er

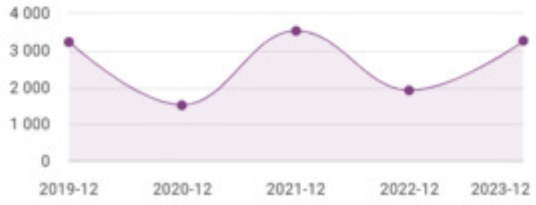
Regnskap
Beløp i hele 1000

Full skjerm

Sum driftsinntekter



Driftsresultat



DATA CALL AS

Org nr **929 285 581**
Telefon **67 58 99 00** Adresse **Odd Nansens vei 1, 1360 Fornebu**

Sammenlign Overvåk Finn lignende Del profil

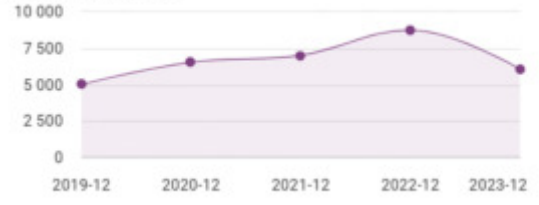
Oversikt **Regnskap** Nøkkeltall Roller og Eiere Organisasjon Kunngjøringer

Ta gode beslutninger raskt med Proff Premium API'er

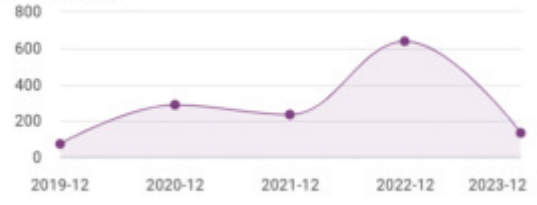
Regnskap
Beløp i hele 1000

Full skjerm

Sum driftsinntekter



Driftsresultat



TOUCHCOM AS

Org nr **916 363 370**

Telefon **21 62 74 60** Adresse **Martin Linges vei 25, 1364 Fornebu** Del av **Jips Holding AS**

Sammenlign Overvåk Finn lignende Del profil

Oversikt **Regnskap** Nøkkeltall Roller og Eiere Organisasjon Kunngjøringer

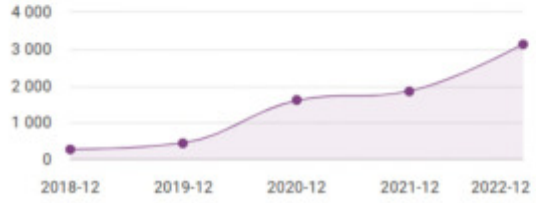
Ta gode beslutninger raskt med Proff Premium API'er

Regnskap

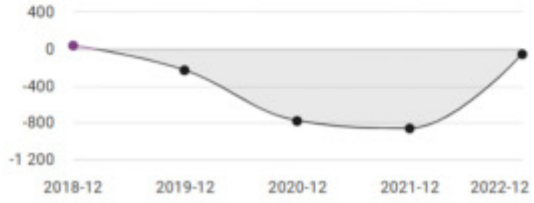
Beløp i hele 1000

Full skjerm

Sum driftsinntekter



Driftsresultat



Deltagelse på generalforsamling 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

---

Møtedato: 04.06.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Hovseter skole

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørnar Sollie.

Møtet ble åpnet av Alf-Erik Vollen.

Konstituering

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

Vedtak: Valgt

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

Vedtak: Valgt

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

Vedtak: Valgt

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

Vedtak: Valgt

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

Vedtak: Godkjent

---

2 Styrets årsberetning for 2024-2025

Behandling av årsrapport

Styrets årsrapport ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Tatt til orientering

Regnskap for 2024

3 Behandle og godkjenne regnskapet for 2024

3A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

3B Overføring av årets resultat til balansen.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4 Budsjett for 2025

Behandle budsjett for 2025

Vedtak: Tatt til orientering

---

5 Godtgjørelse til tillitsvalgte

5A Styret

Styrets godtgjørelse foreslås satt til 850 000,- kroner.

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

Vedtak: Godkjent

5B Valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse foreslås satt til 40 000,- kroner.

Vedtak: Godkjent

5C Aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalgets godtgjørelse foreslås satt til 20 000,- kroner.

Vedtak: Godkjent

6 Innkomne saker

6.1 Parkeringsavgift på gjesteparkeringen

Forslagsstiller: Sigurd Helland

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

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

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.

6.2 IN-ordning på borettslagets eksisterende og fremtidige lån

Forslagsstiller: Sigurd Helland

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

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6.3. Bedre belysning til den mest brukte lekeplassen

Forslagsstiller: Amund Vedal

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

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak:

Det anskaffes utelys til den mest brukte lekeplassen.

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

6.4. Bedre tilrettelegging for beboere med bevegelseshemmede

Forslagsstiller: Marianne Enstrøm

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

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

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

Styrets innstilling:

Styret er positivt til forslaget.

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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

Forslagsstiller: Styret

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon/post med borettslaget

Forslagsstiller: Styret

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.7. Endret tekst om ventilasjon i husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

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

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Transaksjon 09222115557548686923 Signert AV, BS2, BS3, AL

7 VALG

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år ble Trine Ertzeid foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år ble Øyvind Børstad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

7B

Som varamedlem for 1 år ble Olav Erikstad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år ble Arve Hansen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

7C

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

7D

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

7E

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Møteleder
Navn: Alf-Erik Vollen

Fører av protokollen
Navn: Bjørnar Sollie

Protokollvitne 1
Navn: Alexander Lindbäck

Protokollvitne 2
Navn: Børge Sæter

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548686923

Dokument

Protokoll
Hoveddokument
8 sider
Initiert 2025-06-04 20:59:03 CEST (+0200) av Bjørnar Sollie (BS1)
Ferdigstilt 2025-06-06 08:15:55 CEST (+0200)

Initiativtaker

Bjørnar Sollie (BS1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
bjornar.sollie@obos.no
+4795119335

Underskriverne

Alf-Erik Vollen (AV)
+4790044079
Signert 2025-06-06 08:15:55 CEST (+0200)

Bjørnar Sollie (BS2)
+4795119335
Signert 2025-06-04 21:01:20 CEST (+0200)

Børge Sæter (BS3)
+4745224216
Signert 2025-06-04 21:20:03 CEST (+0200)

Alexander Lindbäck (AL)
+4795034112
Signert 2025-06-04 21:32:52 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



RAPPORT

Orebakken BRL - Tilstandsvurdering

OPPDRAGSGIVER

Orebakken BRL

TAK, FASADER, VA-RØR OG P-HUS

DATO / REVISJON: 2025.05.16 / 4

DOKUMENTKODE: 10252536-TVF-RAP-02



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Orebakken BRL - Tilstandsvurdering**	DOKUMENTKODE	10252536-TVF-RAP-02
EMNE	Tak, fasader og VA boligblokker + p-hus	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Orebakken BRL**	OPPDRAGSLEDER	Egil Kvamme
KONTAKTPERSON	Cecilie Seem	UTARBEIDET AV	Egil Kvamme
KOORDINATER	Sone: Øst: Nord:	ANSVARLIG ENHET	Tilstand og bygningsvern
GNR. /BNR. /SNR.	31 / 315 / / Oslo		

SAMMENDRAG

Boligblokkene ble oppført på midten av 1970-tallet og var planlagt med en levetid på 50 år. Levetid defineres som «tiden bygget eller dets deler oppfyller krav til ønsket funksjon». Med unntak av vindusutskifting og noe tilleggsisolering av fasader ut mot verandaer er yttervegger og tak tilnærmet uendret siden blokkene ble bygd. Sammenlignet med nyere boligblokker har disse høyere energibruk, lavere bokomfort, lavere sikkerhetsnivå og høyere drifts- og vedlikeholdskostnader.

Blokkene er dårlig isolert, og det er mange luftlekkasjer i ytterveggene, dvs. små sprekker hvor kald uteluft kommer inn. Betongkonstruksjonene leder kulde gjennom yttervegger og gulv inn i leilighetene, kjent som kuldebroer. Dette, kombinert med avtrekksventilasjon, gir redusert bokomfort, dårlig inneklima og høye fyringsutgifter.

Fasader med tegl og trepanel er generelt i god stand, men dårlig isolert. Fasadefelt med korrugerte metallplater har nådd sin levetid, og det anbefales å skifte ut disse. I tillegg er det anbefalt å skifte ut vinduene. Takene er dårlig isolert og bør tilleggsisoleres og tekkes om innen 5-10 år. Takluker anbefales skiftet ut. Omtekking og etterisolering bør koordineres med andre tiltak som solcelleanlegg og ny ventilasjonsløsning dersom dette velges.

Verandaer har betongskader som må utbedres. Selv om skadene utbedres nå, vil det over tid/år komme nye skader. Utskifting er derfor aktuelt.

Enkelte blokker har kjellerfukt i bod-arealer. Problemet er enten fukt som trenger inn gjennom kjellergulv/-vegger, feil ventilasjonsløsning eller en kombinasjon av dette. Tilstanden på dreneringen er usikker. Det kan bli nødvendig å skifte ut deler av dreneringen for å unngå fuktskader. Vi har forutsatt utskifting av drenering på omtrent 50% av boligblokkene, men foreløpig foreslår vi en alternativ løsning hvor det installeres luftavfuktere i kjellere hvor luftfuktigheten er høyest.

Rapporter fra kamerainspeksjoner 2008-17 har vist at avløpsledningene i liten grad er skadet eller utsatt for slitasje og groing. Vi ser ingen grunn til å foreta nye videokontroller nå, men anbefaler at bunnledninger og uttrekksledninger spyles. Restlevetid er minst 10 år. Vannledninger for kaldt tappevann består av tykkveggede kobberrør. Ingen tiltak er foreslått, kun reparasjon ved eventuelle lekkasjer. Gjenværende levetid er minst 10 år. Entrédører til leilighetene er i all hovedsak fra byggeåret. Dørene er i god stand, alder tatt i betraktning. Vi anbefaler at alle dørene gås over og justeres, samt suppleres med tettelister der hvor disse er borte eller defekte.

Dagens avtrekksventilasjon anbefales skiftet til balansert ventilasjon. Som et minimum bør der foretas rengjøring og eventuelt modernisering (forbedret styringssystem).

Parkeringshuset er generelt i grei stand, alder tatt i betraktning. Hele parkeringshuset, inkludert platefasader, bør spyles og vaskes for å fjerne veisalt. Følgende tiltak er anbefalt: Reparasjoner av fuger og enkelte betongskader, noe fasademaling samt kontroll av, og evt. utskifting av taknedløp. Nødutganger må kontrolleres og om nødvendig utbedres, og rustne ståldører på plan 1 må skiftes ut. Falloppbygging av dekker bør vurderes der hvor det er store dammer.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
04	2025.05.16	Mindre justeringer	Egil Kvamme	Halvor Winsnes	Egil Kvamme
03	2025.02.14	Foreløpig med ny informasjon og etter nye vurderinger/utredninger	Egil Kvamme	Halvor Winsnes	Egil Kvamme
02	2024.05.30	Endelig versjon	Egil Kvamme	Halvor Winsnes	Egil Kvamme
01	2024.05.16	Justert etter kommentarer fra styret	Egil Kvamme	Halvor Winsnes	Egil Kvamme
00	2024.04.10	Foreløpig rapport	Egil Kvamme	Halvor Winsnes	Egil Kvamme

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn 5
2 Boligblokker - Tilstand fasader og tak 5
2.1 Overordnet vurdering 5
2.2 Fundamenter og drenering 8
2.2.1 Beskrivelse 8
2.2.2 Tilstand 8
2.2.3 Vurdering av tiltak og løsninger 9
2.3 Bæresystemer 9
2.4 Yttervegger med vinduer/dører 11
2.4.1 Veggtype 1 – Trekledning med vindu og dør ut mot veranda 11
2.4.2 Veggtype 2 – Teglforblending på trestendervegg 13
2.4.3 Veggtype 3 – Platekledning på trestendervegg 14
2.4.4 Veggtype 4 – Teglforblending på betongskive 15
2.4.5 Veggtype 5 – Platekledning på betongskive 17
2.4.6 Veggtype 6 – Lettklinker (Leca) på betongskive 18
2.5 Yttertak 18
2.6 Verandaer 24
2.6.1 Beskrivelse 24
2.6.2 Tilstand 26
2.7 Entredører til leilighetene 33
2.8 Ventilasjon 34
2.8.1 Generelt om ventilasjon 34
2.8.2 Kontroll av avtrekksventilasjon i L130 34
2.8.3 Ventilering av søppelrom i nr. 56 35
3 Tilstand sanitæranlegg fellesdel 37
4 Parkeringshus 39
4.1 Generelt 39
4.2 Rehabilitering i 2014 og 2016 40
4.3 Befaring 28. februar 2024 40
4.3.1 Plan 4 40
4.3.2 Plan 3 43
4.3.3 Plan 1 48
4.3.4 Utvendig 50
4.4 Grunn og fundamenter 51
4.5 Parkeringsdekker, søyler og vegger 51
4.6 Platekledde fasader 52
4.7 Tak 52
4.8 Ventilasjon av P-hus 52
4.9 Vurdering av tiltak og løsninger 53
5 Kostnadsoverslag 55

1 Bakgrunn

Orebakken borettslag planlegger en rehabilitering som hovedsakelig omfatter tak og fasader til boligblokker inkludert nødvendige tiltak på entredører til leiligheter og på felles VA-anlegg. Videre skal nødvendige tiltak på parkeringshuset inngå i arbeidet.

Styret har engasjert Multiconsult Norge AS som teknisk rådgiver for å utarbeide en oversikt over hvilke tiltak som borettslaget bør prioritere.

Denne rapporten omfatter en teknisk tilstandsvurdering med tiltaksforslag av tak, fasader, betongfasader / verandaer, entredører til leiligheter, felles VA-anlegg i blokkene og parkeringshus.

Rapporten er basert på borettslagets sine dokumenter, Multiconsult sine saksdokumenter ifm. tidligere oppdrag for borettslaget og «saksinnsyn» til Plan- og bygningsetaten i Oslo. For nærmere informasjon vises det til Multiconsult sin rapport *10252536-01-TVF-RAP-01_Bygningshistorikk og vedlikeholds status, datert februar 2025*.

På boligblokker er det gjennomført befaring av tak inkl. heisoppbygg + oppforet tretak, fasader inkludert prøvetaking av betong, kjeller/underetasjer, søppelrom, trappeoppganger og i utvalgte leiligheter. Multiconsult har hatt en god og løpende dialog med styret og innhentet nyttig informasjon fra vaktmester og tidligere styremedlemmer.

I tillegg har Multiconsult utarbeidet rapport *10252536-RIEn-RAP-001_Energikartlegging_rev01.* Rapporten omhandler energikartlegging og mulighet for lokal fornybar energiproduksjon i egen boligmasse.

Revisjon 3 er supplert med informasjon fra tilleggsvurdering/dokumentgransking av følgende:

- Drenering
- Spillvannsledninger, taknedløp og bunnledninger
- Brannsikkerhet
- Ventilasjon

2 Boligblokker - Tilstand fasader og tak

2.1 Overordnet vurdering

GENERELT

Bygningsmassen, oppført på midten av 1970-tallet, har nådd sin prosjekterte levetid på 50 år. Klimaskallet er stort sett vært uendret, med noen tiltak som innglassing av verandaer, utskifting av vinduer og tilleggsisolering. Tre større vedlikeholdsprosjekter er gjennomført: vindusutskifting i 1984, oppgradering av trefasader med nye vinduer + betongrehabilitering rundt år 2000 og betongrehabilitering av fasadene i 2011-2013. I tillegg er det gjennomført en del mindre vedlikeholdsarbeider som betongreparasjoner, ventilasjonsrenovering, omtekking, utbedring taknedløp og drenering.

Fasadene varierer betydelig med ulike verandaer, markiser og vinduer, noe som gjør vedlikehold og rehabilitering komplekst. Individuelle tilpasninger har ført til en uensartet bygningsmasse og utfordringer for styret i å holde oversikt og kontroll. Eksempler inkluderer innglassede verandaer og markiseløsninger, som har resultert i varierende betongreparasjoner og fargerike fasader.

DRENERING

Drenering er utbedret i to omganger. Først i 2013 med entreprenør Thorendal. Arbeidet bestod hovedsakelig i å fjerne øverste del av bølgeeternittplatene på grunn av asbest. Dernest i 2019-22

hvor omtrent 10% av dreneringen ble gravd opp og skiftet ut samt grunnmuren ble etterisolert. Dette arbeidet ble utført av PA Entreprenør. Det lille som er av FDV-dokumentasjonen viser god utførelse.

VERANDAER
Verandaene er av plasstøpt betong med prefabrikkerte betongelementer. De har gjennomgått flere oppussinger, sist i 2011-13 med en omfattende fasaderehabilitering til 40 millioner. I 2023 ble diverse betongskader reparert av Hilmatis. Betongen har nå omfattende skader, spesielt i nedre fasadepartier, underkant av verandadekker, søyler og hjørner. Større arbeid er nødvendig for å utbedre verandaene.

TEGLFASADER MED VINDUER OG BRYSTNINGER AV KORRUGERTE PLATER
Teglfasadene er i relativt god stand, men dårlig isolert. Enkelte mindre partier har dårlig mørtel og frostskader. Levetiden kan påvirkes av etterisolering på innsiden, noe som øker risikoen for frostskader. Innfestingsstagene ble kontrollert og funnet i orden i 2011-2013. Veggfelt mellom teglfeltene har omfattende skader på grunn av uheldige løsninger. Omtrent 150 vinduer fra 1984 er skiftet ut, termografering viser at luftlekkasjer er større på utskiftede enn på vinduer som ikke er skiftet ut. Veggfelt med korrugerte plater har nådd sin levetid og må skiftes ut.

TREFASADER MED VINDUER OG VERANDADØRER
Ytterveggene består av utfyllende stendervegg av tre med 100 mm mineralull. Med utfyllende stenderverk menes at veggene er bygd inntil bærende betongskiver og -dekker, i motsetning til påhengsvegg som monteres på utsiden av betongskiver og -dekker. Utfyllende stendervegg medfører at alle tilstøtende veggskiver og dekker av betong fungerer som kuldebroer. I tillegg oppstår det ofte luftlekkasjer i sprekker mellom betong og treverk.

Generelt er ytterkledningen og selve veggkonstruksjonen i god stand, men den er dårlig isolertsom medfører kuldebroer og luftlekkasjer. Generelt er veggene i god stand, men dårlig isolert. Vinduer og verandadører ble skiftet ut i 2003-04, med en U-verdi på 1,4 W/m²K. 73 leiligheter fikk ikke skiftet ut vinduer/isolasjon. Etterisolering av yttervegger og utskifting av vinduer/verandadører kan redusere energiforbruk og øke bokomfort.

Utvendig etterisolering er å foretrekke, med systemer som Red Air Flex fra Rockwool og Glava Driv. Kuldebroene vil fortsatt være til stede, og fjerning er kostnadskrevende. Mulige løsninger inkluderer:

1. Flytte klimaskallet og montere isolasjon på utsiden av dagens verandakonstruksjon.
2. Rive dagens verandaer, etterisolere veggen og montere nye.
3. Splitte betongkonstruksjoner til veranda i overgang mot veggskiver og etasjeskillere

TREFASADER MED VINDUER OG VERANDADØRER UT MOT VERANDAER OG FORHAGER
Ytterveggene er utført med utfyllende stendervegg av tre med 100 mm mineralull..

Vinduer og verandadører ble skiftet ut i 2003-04, og disse har en U-verdi på 1,4 W/m²K. Da ble også flesteparten av brystningene/feltene under de store stuevinduene oppgradert med 5 cm isolasjon og ny kledning. Merk at det er 73 leiligheter hvor vinduer og/eller isolasjon ikke ble skiftet ut, helt eller delvis. Borettslaget har oversikt over hvilke leiligheter dette gjelder. Etterisolering av yttervegger og utskifting av vinduer/verandadører gir redusert energiforbruk og økt bokomfort.

Utvendig etterisolering er klart å foretrekke. Det finnes flere fasadesystemer for etterisolering. Her kan nevnes Red Air Flex fra Rockwool, som vi har gode erfaringer med, og Glava Driv, som er et nytt system under lansering.

Selv om veggene etterisoleres, vil kuldebroene fortsatt være til stede. Å fjerne kuldebroene helt er omfattende og kostnadskrevende. Her er flere løsninger som kan være aktuelle:

1. Flytte klimaskallet til utsiden av verandaen og montere isolasjon på utsiden av dagens verandakonstruksjon med nye vinduer osv.
2. Rive dagens verandaer, etterisolere veggen og montere nye.
3. Splitte betongkonstruksjoner til veranda i overgang mot både veggskiver og etasjeskillere.

YTTERTAK
Takkonstruksjonen er todelt: oppforet tretak over leiligheter og kompakt tak over verandaer. Oppforet tak har fall mot en langsgående renne med innvendige nedløp og er isolert med 15 cm steinullplater og 2 cm sydde matter. Hulrom over isolasjonen varierer mellom ca. 15 cm på det laveste til ca. 100 cm på det høyeste. Over trapperom er det takluker og viftekasser med avtrekks-vifter. Takene har tverrgående brannskiller som er murt opp av gassbetongblokker. Oppforet tretak er ikke ventilert, men har noe luftveksling via utettheter.

Kompakt tak over verandaer har fall mot langfasader og trykkfast isolasjon, sannsynligvis celleplast/isopor.

Taktekkingen (Derbigum) fra 1999-2000 ble ettersett og utbedret i 2023. Gjenværende levetid er begrenset, og takene bør tekkes om innen 2035. Flere taksluk er i dårlig stand, og takluker har råte og bør skiftes ut ved omtekking.

BEBOERFORHOLD
Mange beboere har klaget på kalde leiligheter om vinteren, med trekk fra vinduer og yttervegger, gulvkulde og høyt strømforbruk. Besøk i flere leiligheter viser at mange ikke bruker ventilasjonen riktig. Blokkene er undertrykksventilert med spalteventiler over vinduer, avtrekksventiler på kjøkken og våtrom, og felles avtrekksvifter på tak. For at ventilasjonen skal fungere, må spalteventiler og avtrekksventiler være åpne, panelovner være plassert under vinduer og innerdører må ha lufteterskel. Mange ventiler er stengt, panelovner fjernet, og nyere dører har anslagsterskel, noe som fører til dårlig inneklima og økt fuktighet.

Planløsning og standard i leilighetene varierer. Mange har gjennomført større oppgraderinger/endringer som; installert gulvvarme, åpnet opp mellom rom, endret dørplassering og bygd om våtrom. Generelt er standarden høy med moderne overflater, våtrom og kjøkken. Leilighetene fremstår som moderne ved salg, men oppleves kaldere om vinteren.

Historisk eierskifte har vært rundt 10%, dette er redusert til rundt 7% de siste to årene. Beboerne er opptatt av fellesarealer og bidrar til vedlikehold. Selv om Orebakken er et borettslag, behandles leilighetene som selveierleiligheter. Borettslagets retningslinjer vedr. bygningstiltak, forhager, verandaer mv. er generelle og vage, noe som fører til uensartede løsninger og utforming/bruk.

DRIFTSORGANISASJON
Borettslaget har en driftsorganisasjon med vaktmester og to assistenter, fokusert på drift. Styret vurderer hvordan driften skal løses etter at daglig leder sluttet høsten 2023.

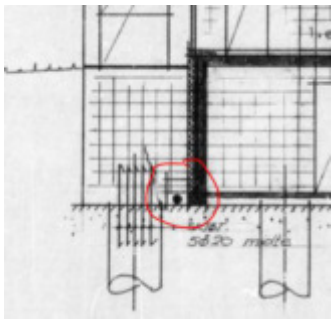
FDV-DOKUMENTASJON
Borettslaget har et omfattende papirarkiv, men mangler ajourført FDV-dokumentasjon. Systemet i Vibbo er ikke utfylt, og dokumentasjon må ofte letes opp manuelt.

ENØK – TILSTAND, TILTAK OG STØTTEORDNINGER
Alt energiforbruk er elektrisk, med et årlig forbruk på ca. 8.000.000 kWh (188 kWh/m²). Kravene for nybygg er 95 kWh/m², og vil trolig være 40 kWh/m² innen 2035. Foreslåtte tiltak kan redusere energiforbruket med ca. 50%. Se Enøk-kartleggingen for detaljer.

2.2 Fundamenter og drenering

2.2.1 Beskrivelse

Grunnforholdene i områdene består i hovedsak av havavsetninger i sammenhengende dekke over berggrunn. Ifølge opprinnelig byggesak og arkivene til OBOS er bygningene plassert delvis på fjell, sprengstein på leire/fjell og leire med fundamentløsning som enten er helt eller en blanding av grunnmur på fjell, pilarer på fjell og sålefundamenter.



Drenering er ikke omtalt i opprinnelig byggesøknad bortsett fra at det på tverrsnitt-tegninger er vist noe som trolig er plassering av dreneringsrør, innringet på figur til venstre.

Figur 1 Utsnitt opprinnelig fundamentering

2.2.2 Tilstand

Det er ikke funnet tegn til bevegelse/setning av betydning i blokkene. Men det er funnet terreng-setning på tilbakefylte masser noen steder. Eksempelvis har terrenget på østsiden av Landingsveien 80-82 satt seg etter at dreneringsarbeider ble utført. Dette medfører at terrenget har fall inn mot veggen og at knotteplasten trekkes med ned slik at det blir en glipe mellom knotteplast og topplist.

Drenering er utbedret flere ganger. Sist gang var PA Entreprenør i 2021-22. Arbeidet ble utført under oppsyn av OBL v/vaktmester Tor Eliassen.



På figur til venstre er partier som ble utbedret i 2021-22 markert med rød strek.

Utbedringen bestod i å frigrave grunnmur, fjerne gjenstående asbestholdige eternittplater, skifte ut drensledningen, sette på ny isolasjon + knotteplast med topplist, fylle på med drenerende masser og reetablere terreng. Beklageligvis finnes det lite dokumentasjon på arbeidet som ble utført.

PA brukte Smartdok som KS løsning for dreneringsarbeidene. Det er kun funnet to utskrifter fra Smartdok, begge for Landingsveien 128. Den ene utskriften viser situasjonen før og den andre viser de ulike stegene/tiltakene som ble utført. Videre er det funnet 5 fakturaer hvor det fremgår at det er utført arbeider på følgende blokker (L = Landingsveien):

Figur 2 Situasjonsplan hvor dreneringsarbeider er inntegnet med rød strek

Avdrag 1: L94, L100, L128
Avdrag 2: L98, L132, L134, L138
Avdrag 3: L106, L92, L88, L122, L120, L84, L116
Avdrag 4: L82 Gavl + tilleggsvegg, L78, L56 gavl + oversiden (ikke mot barnehagen?) L60 gavl
Avdrag 5: L66 + hele overside for 66-72, L78, L82

Før dreneringsarbeidet til PA i 2021-22 ble det utført diverse arbeider knyttet til grunnmur og drenering ifm. fasaderehabiliteringen i 2011-13. Arbeidet ble utført av entreprenør Thorendahl AS og omfattet vegetasjonsfjerning for å sikre tilkomst, oppgraving langs grunnmurer, fjerning av asbestholdige grunnmursplater, mekanisk reparasjon av skader på betongen, rengjøring av betongflater, maling av betong, montering av nye grunnmursplater med topplist, tilbakefylling av gravemasser, oppretting av lysgraver og montering av ventiler i grunnmur.

I hovedsak har det foregående arbeidet bestått i å skifte ut/fjerne asbestholdige eternittplater. Slik vi oppfatter det har man ikke gjort noe med selve dreneringsledningen før PA sine arbeider i 2021-22. Dersom det stemmer er kun 20% av dreneringen utbedret. Normal levetid for drenering varierer mellom 20 – 60 år.

Styret forteller at bodarealer i kjelleretasjer i enkelte blokker er relativt fuktige. Vi oppfatter at fuktigheten er relatert til luften, dvs. at det er en relativt høy luftfuktighet. Det kan være flere årsaken til en høy relativ luftfuktighet. F.eks. vil en avtrekksvifte montert i kjelleretasjens yttervegg gi et undertrykk hvor varm luft fra trapperom trekkes inn i kjellerarealer. Når den varme luften kjøles ned, øker den relative luftfuktigheten i kjeller/bodarealer.

En annen årsak kan være innsig av vann/fuktighet i yttervegger / gulv. Dette er ikke noe vi har registrert, men det kan ikke utelukkes da vi i liten grad har hatt tilgang til yttervegger.

Kjelleretasjer brukes til parkering av sykler og barnevogner, noe som fører til en viss tilførsel av fukt.

2.2.3 Vurdering av tiltak og løsninger

Brannvarslingssystemet til Sfty, som er installert i alle leiligheter og fellesarealer, har såkalte multikriterie-detektorer som også registrerer temperatur og relativ luftfuktighet. Multiconsult har foretatt en vurdering av om måling av temperatur og luftfuktighet kan benyttes for å vurder om det er noen sammenheng mellom årstider og luftfuktighet i kjeller, dette for å evt. utelukke om mangelfull drenering er årsak til fuktproblemet, ref. Multiconsult rapport 10252536-02-RIBFY-RAP-01 Tolkning av fuktmålinger i kjellere. Per dd. er det ikke mulig å konkludere med om det er andre årsaker til fuktproblemet enn mangelfull drenering.

Basert på det lille som foreligger av FDV-dokumentasjon fra dreneringsarbeidene i 2021-22 bør det i et lengre tidsperspektiv budsjetteres med utbedring av all opprinnelig drenering, eller omtrent 80% av all drenering.

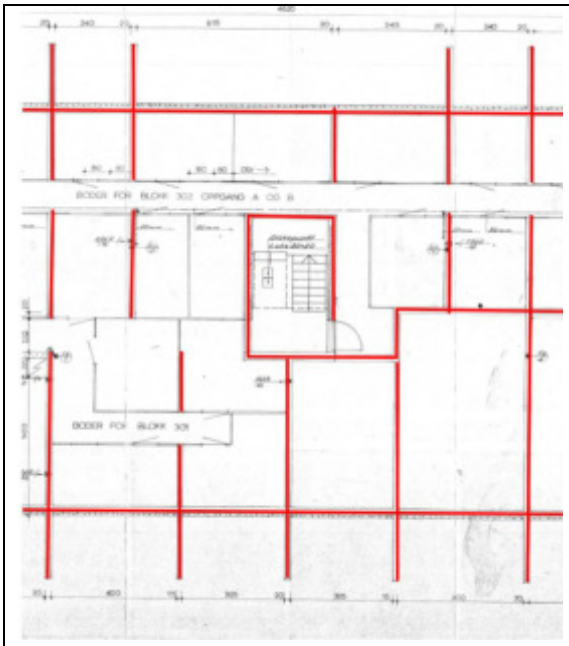
Vi foreslår at det først prøves ut en alternativ løsning med luftavfukter. Dette kan monteres i én kjeller som et forsøk. Vår erfaring med denne type løsning er god.

2.3 Bæresystemer

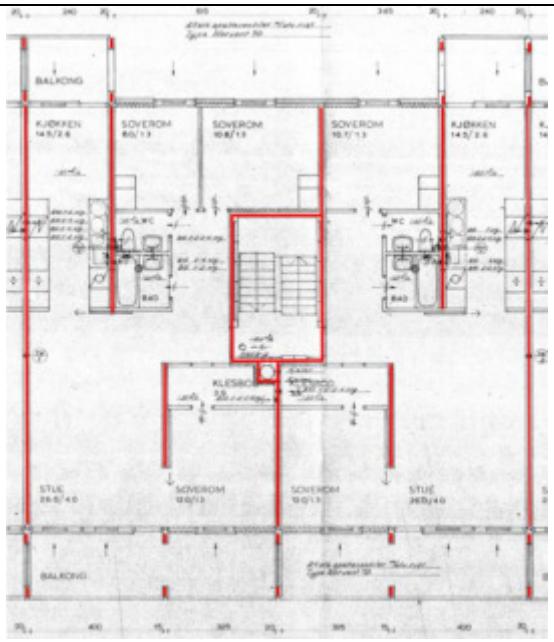
BESKRIVELSE

Bæresystem for blokker og p-hus er plasstøpt armert betong. Verandaer og p-hus er omtalt i egne kapitler.

Blokkene har et bæresystem som består av plasstøpte vegger og dekker. Bæresystemet gjelder for både hoveddel, som omfatter selve leilighetene og kjeller-/underetasje, og for verandaer. Betongbærevegger og -søyler i lavblokkene er markert med tykk rød strek på planutsnitt, se figur 1 og 2. Tilsvarende prinsipp gjelder også for høyblokkene.

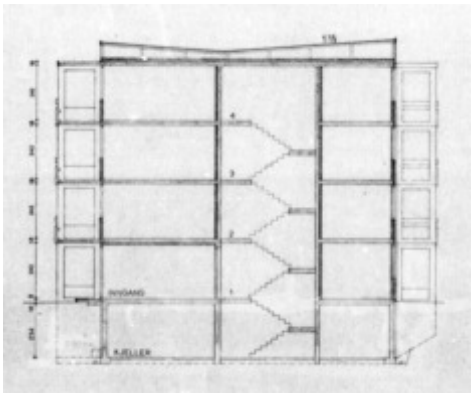


Figur 3 Typisk kjellerplan hvor bæreveggger er markert med rød strek



Figur 4 Lavblokk, typisk hovedetasje hvor bæreveggger er angitt med rød strek

Verandaer er også av plasstøpt betong og består av gulvdekke opplagret på tverrgående rammer som fører lastene ned til fundamentene under bygningen. Bæresystem for verandaer er adskilt fra hoveddel ved at det er innstøpt kuldebrobryter av celleisolasjon i ytterveggs posisjon. Brystning ut mot langsider er et prefabrikkert betongelement, festet med stålbolter til søyler.



Figur 5 Lavblokk, typisk tverrsnitt

TILSTAND

Foreløpig ingen indikasjoner på feil/mangler av betydning for bæresystem for hoveddel på blokkene. Det foreligger heller ingen informasjon om at det tidligere er utført reparasjoner/utbedringsarbeider av betydning. I kjelleretasjer er det er funnet enkelte mindre sprekker/riss i betongdekker mot overliggende etasje og på plasstøpte betongvegger, men ingen av disse er vurdert å ha svekket bæreevnen av betydning. Rissene er vurdert å være forårsaket av svinn som oppstod kort etter at byggene ble oppført.

TILTAK

Ingen tiltak av betydning

2.4 Yttervegger med vinduer/dører

Blokkene har fem hovedtyper av ytterveggskonstruksjoner;

1) Trekledning med vindu og dør mot veranda. Isolert trestendervegg med gips mot innside og liggende trekledning som værhud. Veggtypen er ut mot verandaer på begge langsider.
2) Teglforbledning på trestendervegg. Isolert trestendervegg med gips på begge sider, og ½ steins teglforblending. Veggtypen er på fasader som vender mot nord / øst.
3) Platekledning på trestendervegg. Isolert trestendervegg med gipsplate på innside og korrugert metallplate som værhud. Veggtypen har vinduer. Veggtypen er på fasader som vender mot nord / øst.
4) Teglforblending på betongskive. Betongvegg som er isolert på utsiden med ½ steins teglforblending som værhud. Veggtypen er på alle endevegger og på sidevegger på utbyggene på høyblokkene.
5) Platekledning på betongskive. Betongvegg som er isolert på utsiden med korrugert metallplate som værhud. Veggtypen er på alle endevegger.

I tillegg er det partier med lettklinkerblokker (les Leca), i hovedsak på kortender som eksempelvis i nr. 56 og 78 og i mindre partier med betongvegg. I hovedsak gjelder dette yttervegger til blokker med kjelleretasje.



Bilde 1 Nordfasader, veggtype 1 ut mot lufteveranda og veggtype 2 og 4 mellom lufteverandaer

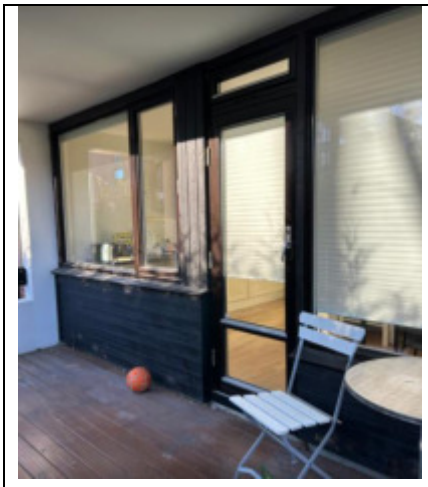


Bilde 2 Kortender, veggtype 2 som er brutt av et vertikalt felt med veggtype 4 + et parti med korrugerte metallplater mot oppforet tretak

2.4.1 Veggtype 1 – Trekledning med vindu og dør ut mot veranda

BESKRIVELSE

Veggoppbygging fra innsiden bestod opprinnelig av 11 mm gipsplater, plastfolie/diff. sperre, 98 mm stendervegg med 100 mm mineralull, asfaltimpregnert papp, luftesjikt og stående/liggende trekledning. Ved utskifting av dør-/vinduer i 2003-04 ble flesteparten av feltene under vinduene etterisolert slik at det nå er 15 cm med isolasjon. Til sammen var det 73 leiligheter hvor vinduer og/eller veggfelt ikke ble skiftet ut / tilleggsisolert, helt eller delvis. Vinduer og dører er her montert i opprinnelig stendervegg.



Bilde 3 Blokk 80-82, etterisolert veggfelt ut mot veranda



Bilde 4 Veranda, bilde fra 2010

Åpningsvinduer er 2-veis svingende og innadslående med 3 vridere. Verandadører er utadslående. Dør- og vinduskonstruksjon er utført med U-verdi minst 1,4 W/m²K. Vinduene har spalteventil i toppkarm.

Veggene er en utfyllende konstruksjon, dvs. den er montert ytterst på dekke- og veggende.

TILSTAND

Generelt er trekledningen i god stand, det er ikke registrert feil/mangler av betydning. Bortsett fra at det er skiftet ut enkelte bord er det den originale trekledningen fra sålebenkbeslag og opp til verandadekke over, mens trekledning under vinduer er fra 2003-4.

I 2021 foretok firmaet TTC en termografering av 12 leiligheter, resultatene er oppsummert i rapport datert 30. november 2021. Rapporten har følgende oppsummering:

Generelt
Varmetapet gjennom yttervegger og -tak pga. kuldebroer og lite isolasjon er vesentlig større enn for nyere bygninger, dette som følge av byggeårets standard og byggeskikk.

Vinduer og verandadører
Det er varierende utførelse. Vinduer og verandadører fra 2003-04 er montert uten at det er lagt særlig vekt på tetting mellom karm og veggliv.

Trekk/dårlig isolasjon
Det er stedvis registrert trekk inn mellom utfyllende yttervegger og betongkonstruksjoner.

Kuldebroer
Bærende vegger og etasjeskillere er som nevnt støpt med betong og det registreres kuldebroer i disse konstruksjonene der hvor disse går ut over utfyllende yttervegger. Det ble ikke funnet alvorlige kuldebroer som kan medføre kondens grunnet lav overflatetemperatur.

VURDERING AV LØSNINGER OG TILTAK

Dersom borettslaget velger å skifte ut vinduene ut mot verandaer, foreslår vi at veggene oppgraderes med en løsning lik eller tilsvarende som Rockwool sitt Red Air Flex-system for trestendervegg. Hovedprinsippet for en slik løsning er å fjerne eksisterende kledning, utlekting og vindsperre. Man får da frilagt opprinnelig isolasjon, denne skiftes ut ved behov. Deretter platekles veggen med en 15 mm OSB-plate hvor skjøter og overganger mot tilstøtende betongvegger og dekker forsegles slik at man får en helt vindtett løsning. Utenpå OSB-platen monteres det så en

trykkfast mineralullplate med tykkelse minst 15 cm uten gjennomgående spikerslag, deretter kommer utlekting og ny kledning.

2.4.2 Veggtype 2 – Teglforblending på trestendervegg

BESKRIVELSE

Veggoppbygging fra innsiden består av 11 mm gipsplater, diff. Sperre, 98 mm stendervegg med 100 mm mineralull, asfaltimpregnert papp, luftesjikt og ½ steins teglforblending. Det er benyttet hulltegl med standard format (ca. 11x23x6,5 cm). Stenderveggen er en utfyllende konstruksjon, mens teglforblendingen er en kontinuerlig konstruksjon som går fra terrengnivå til betongdekke over øverste etasje.

Teglforblending er utført som vertikale felt med bredde som varierer mellom 5 og 10,5 stein (ca. 1,25 – 2,60 m). Teglforblendingen er trolig murt opp med bindere inn i bakenforliggende trestendervegg. Mellom tegl og trevegg er det en spalte på ca. 2 cm. Det antas at bakenforliggende trevegg er kledd med sementfiberplater type eternitt, dette da det er montert sementfiberplater på vegg mellom teglfelt. Tilstanden til binderne bak teglen og platetype bør sjekkes.

Veggtypen er uendret fra byggeår.

TILSTAND

Teglforblendingen er generelt i god stand. Det er registrert enkelte stein med frostskader. Det er funnet noen mindre avgrensede områder med grønske og hvor det er mose i enkelte fuger. Det er ikke påvist riss/sprekker utover det som Nordisk Utemiljø har omtalt i sin rapport. Generelt fremstår teglen i god stand.

Det er registrert enkelte partier hvor det er noe fugeforvitring. Det antas at dette har sammenheng med når arbeidet ble utført. Dersom teglforblendingen ble murt på den kalde årstiden kan årsaken være frost/ for lav temperatur.

Ta f.eks. høyblokka 80-82. Råbygget ble støpt i perioden oktober 1974 – januar 1975. Det antas at teglforblending ble murt opp i perioden rundt desember 1974 - april 1975. Brukstillatelse ble her gitt 18. juli 1975.



Bilde 5 Blokk 80, noe forvitring av murfuger



Bilde 6 Blokk 80, murfuger uten forvitring

I rapport fra Nordisk Utemiljø, som ble utarbeidet etter utbedring av fuktskader på nr. 86 i 2021, er det vist bilder som viser skader på murfuger til teglforblending.

VURDERING AV LØSNINGER OG TILTAK

Innvendig etterisolering av yttervegg med utvendig teglforblending kan gå galt. Dersom teglen ikke er helt frostbestandig, vil steinen forvitre og gå i stykker. Den beste løsningen er å rive / fjerne teglen, etterisolere veggen slik at man også får fjernet kuldebroene og montere en ny luftet kledning. En slik løsning er dyr, og er vanskelig å regne hjem så lenge selve teglforblendingen er i god stand.

2.4.3 Veggtype 3 – Platekledning på trestendervegg

BESKRIVELSE

Veggoppbygging fra innsiden består av 11 mm gipsplate, diffusjonssperre/plast, 98 mm stendervegg med 100 mm mineralull, sementfiberplate/eternittplate (tykkelse er ukjent), påforing av 73 mm bindingsverk med 75 mm mineralull, 9 mm utvendig gips, 12 mm utlekting og profilerte stålplater.

Opprinnelig vegg var uten påforing med 73 mm hvor veggen hadde liggende trekledning. Veggen ble oppgradert på midten av 80-tallet. Det antas at endringen ble utført pga. feil på opprinnelig fasade. Ifølge byggesaksdokumenter fra 1984 ble følgende utført:

- Eksisterende panel/utlekting fjernes til forhudningspapp/eternit.
- Det oppsettes nytt 73 mm bindingsverk med 75 mm mineralull, 9 mm utv. gipsplater, 12 mm utlekting og ytterkledning av profilerte stålplater (Colorcoat Plastisol).
- Nytt tre lags vindu fra NOR-DAN. Tradisjonelt innadslående husmorvindu med tre hendler
- Fuging og tetting mot tegl utføres etter NBI´s anvisninger med Thiocol fugemasse eller tilsvarende.
- Beslag over vinduer føres opp bak papp eller eternitt. Sålbenkbeslag utføres med oppbrett på siden som føres inn i utkrasset fuge og sikres med fugemasse bak og foran.

TILSTAND

Over tid har det vært store problemer med fukt og råteskader på vinduer, delvis også på veggfelt. Mange beboere har meldt inn skader på vinduer og vegger i fasadepartier mellom teglforblendingen. Etter forespørsel fra styret ble det sommeren 2023 meldt inn skader på vinduer i 48 leiligheter. Borettslaget gjennomførte befaring av de aktuelle leilighetene sommer 2023, i samarbeid med Røa Glass. Befaringene ble oppsummert i en enkel rapport datert 27.08.2023. I rapporten ble det beskrevet 45 vinduer med råte i karm som bør byttes. Styret vurderer at det er flere slike vinduer som ikke ble meldt inn. I perioden fra midten av 80-tallet frem til 2022 er det skiftet en del vinduer, hvor mange og hvor har ikke borettslaget en komplett oversikt over. Det er anslått ca. 150 vinduer.



Bilde 7 Bilde fra Nordisk utemiljø



Bilde 8 Bilde fra Nordisk utemiljø



Bilde 9 Bilde fra Nordisk utemiljø



Bilde 10 Bilde fra Nordisk utemiljø

Billedserien over er hentet fra rapport til NU. Her ser vi at utførelsen stemmer noenlunde med det som ble beskrevet i byggesøknad fra 1984.

I 2021 foretok firmaet TTC en termografering av 12 leiligheter. Termograferingen viser at det er luftlekkasjer på vinduer. Det nevnes at luftlekkasjene er større på vinduer som er skiftet ut og på vinduer hvor kun glasset er skiftet ut enn på de opprinnelige vinduene. Det ble funnet luftlekkasjer i overganger mellom utfyllende vegger og betongkonstruksjoner. Ellers oppgir rapporten at varmetapet gjennom ytterveggene pga. kuldebroer og pga. lite isolasjon er vesentlig større enn for nyere bygninger, dette som følge av byggeårets standard og byggeskikk.

En foreløpig forklaring på omfattende råteskader på vinduene er at det ikke er beslag over vinduene. Når det regner, så drypper det ned på sålbenkbeslaget og spruter på nedre del av vinduet. Vinduets nedkant blir dermed utsatt for en relativt hyppig nedfukting med råteskade som følger.

Vi har ikke klart å finne vindu hvor sålbenkbeslag er utført med oppbrett på siden som føres inn i utkrasset fuge og sikres med fugemasse bak og foran. Det vi har funnet er at sålbenkbeslag har oppbrett på siden, noen steder er det fuget i overgang mellom sålbenkbeslag og tegl.

VURDERING AV LØSNINGER OG TILTAK

Veggfelter med vinduer mellom felter med teglforblending på langsider har nådd sin levetid og skiftes ut.

2.4.4 Veggtype 4 – Teglforblending på betongskive

BESKRIVELSE

Veggoppbygging fra innsiden består av 18-20 cm betong, 100 mm mineralull, luftesjikt på ca. 2 cm og ½ steins teglforblending. Det er benyttet hulltegl med standard format (ca. 11x23x6,5 cm). Veggtypen er uendret fra byggeåret.

Teglforblendingen er murt opp med bindere inn i bakenforliggende betongvegg. Teglen er plassert på en utmurt vegg av lettklinker og er avsluttet på hver side med en ½ stein ende inn mot betongveggen. Hver 3. stussfuge på nedre teglrad har åpen fuge for drenering.



Bilde 11 L74-78, endefasade mot vest



Bilde 12 L78, fasade utenfor styrelokalet



Bilde 13 L78, overgang mot tak/korrugerte fasadeplater



Bilde 14 L82, østfasade

TILSTAND

Det er registrert enkelte stein med frostskader. Det er funnet enkelte felt med grønske og mose i fugene. Det er ikke påvist riss/sprekker av betydning. Generelt fremstår teglen i god stand.

I 2011 ble det foretatt en kontroll av teglforblendingen på kortenden til nr. 80. Kontrollen viste at det er benyttet galvaniserte bindere og steinull som isolasjon. Som bildeserien under viser var teglforblendingen den gang i god stand. Murfugen er i god stand. Det er ikke lagt inn fugearmering.



Bilde 15 L80, kortvegg



Bilde 16 L80, nærbilde av teglåpning



Bilde 17 L80, kontroll av teglforblending



Bilde 18 L80, kontroll av teglforblending

Firmaet Nordisk Utemiljø foretok en tilstandsvurdering og utbedring av skader i nr. 86 høsten 2022. Arbeidet ble oppsummert i en rapport/skriv datert oktober 2022. I rapporten fremgår det at teglen ikke er i like god stand som det generelle inntrykket gir. På bilder fra NU sin fasadeutbedring av nr. 86 fremgår det at deler av fugene var sprukket opp. Det er grunn til å anta at tilsvarende skader også kan forekomme på andre fasader, i alle fall kan det ikke utelukkes.

En teglforblending har lang levetid forutsatt at det utføres nødvendig vedlikehold. Ut fra det vi kan se av bilder fra 2011 og dagens tilstand bør teglforblendingen ha en gjenværende levetid på minst 50 år, men da forutsatt at det ikke foretas endringer/tiltak som påvirker levetiden. En innvendig etterisolering kan føre til lavere temperatur i teglen som igjen gir økt risiko for frostskader.

VURDERING AV LØSNING OG TILTAK

Normalt vedlikehold med vask/rengjøring for å forhindre begroing og evt. skifte ut enkelte frostskadde stein. Når det gjelder oppgradering/etterisolering se våre kommentarer på veggtype 2.

2.4.5 Veggtype 5 – Platekledning på betongskive

BESKRIVELSE

Veggoppbygging fra innsiden består av 18-20 cm betong, 100 mm mineralull, sementfiberplate/eternittplate (tykkelse er ukjent), påforing av 73 mm bindingsverk med 75 mm mineralull, 9 mm utvendig gips, 12 mm utlekting og profilerte stålplater.

Opprinnelig vegg var uten påforing med 73 mm hvor veggen hadde liggende trekledning. Veggen ble oppgradert i 1984. Det antas at endringen ble utført pga. feil på opprinnelig fasade. Ifølge byggesaksdokumenter fra 1984 ble følgende utført:

- Eksisterende panel/utlekting fjernes til forhudningspapp/eternitt.
- Det oppsettes nytt 73 mm bindingsverk med 75 mm mineralull, 9 mm utv. gipsplater, 12 mm utlekting og ytterkledning av profilerte stålplater (Colorcoat Plastisol).
- Nytt tre lags vindu fra NOR-DAN. Tradisjonelt innadslående husmorvindu med tre hendler
- Fuging og tetting mot tegl utføres etter NBI´s anvisninger med Thiocol fugemasse eller tilsvarende.
- Beslag over vinduer føres opp bak papp eller eternit. Sålbenkbeslag utføres med oppbrett på siden som føres inn i utkrasset fuge og sikres med fugemasse bak og foran.

TILSTAND

Når det gjelder tilstand vises det til veggtype 3. Veggtype 3 og 5 har tilnærmet samme tilstand på den del som er utenfor opprinnelig trestendervegg og/eller betongskive.

VURDERING AV LØSNINGER OG TILTAK

Veggfelter med vinduer mellom felter med teglforblending på kortsider har nådd sin levetid og skiftes ut.

2.4.6 Veggtype 6 – Lettklinker (Leca) på betongskive

BESKRIVELSE

Veggoppbygging fra innsiden består av 18-20 cm betong, 150 mm lettklinkerblokk, ca. 10 mm murpuss. Veggtypen er benyttet på underetasjen på kortender.



Bilde 19: Kortende Landingsveien 78

TILSTAND

Generelt fremstår veggflaten i god stand. Det er ikke funnet feil/skader av betydning. Når det gjelder varmegjennomgangsmotstanden har veggen relativ høy U-verdi, som betyr dårlig isolasjonsevne. Dette vil særlig ha betydning der hvor det er oppvarmede arealer på innsiden, som eks. vis styrerom i Landingsveien 78.

VURDERING AV LØSNINGER OG TILTAK

Veggfelter som er utvendig «isolert» med lettklinkermur anbefales etterisolert, dette gjelder spesielt der hvor det er oppvarmede arealer på innsiden.

2.5 Yttertak

BESKRIVELSE

Takvurdering er basert på rapport fra Nesodden tak, befaring av tak til høyblokk 80-82 og befaring av tak over 100-106. Befaring av tak over 100-106 omfattet også inspeksjon av hulrom i oppforet tak.



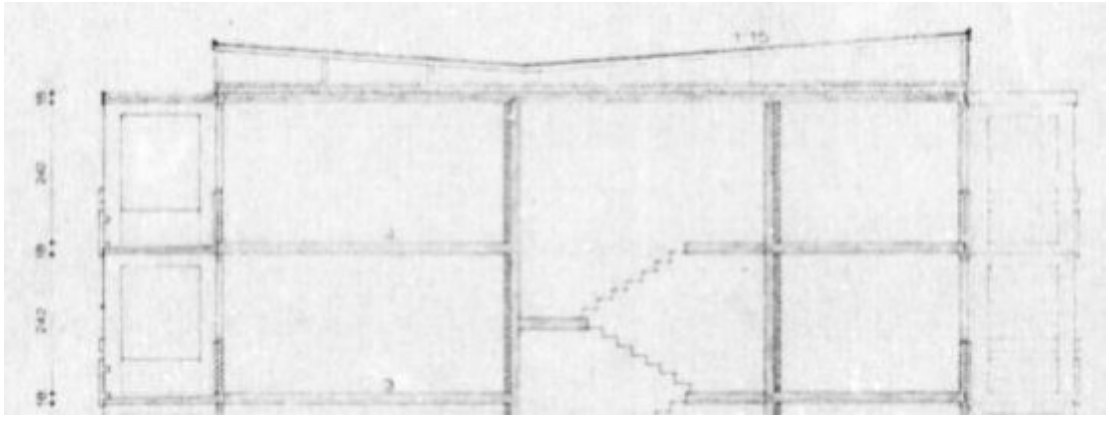
Bilde 20 Flyfoto av L56-60

Over øverste etasje er det et støpt betongdekke. I område over leilighetene er det et oppforet tretak, utenfor dette/over verandaer er det kompakt tak.

Oppforet tretak har fall mot en langsgående renne som er plassert omtrent 2/5 inn fra siden som vender mot sørvest. Takvinkelen ca. 4 grader. Det er innvendige nedløp med taksluk. Det er ett innvendig nedløp for hver 1,5 oppgang. Oppforet tretak er ikke ventilert, selv om det er en viss grad av luftvekslinger via utettheter i yttervegger.

Over hvert trapperom i alle blokkene er det én takluke, denne er også adkomstvei til taket. Taklukene har snortrekk som betjenes fra inngangsplan. Normalt fungerer lukene som røykluke i tilfelle brann, dvs. lukene skal benyttes for å lufte ut sur brannrøyk etter brann. Ved åpning av luken vil det bli et undertrykk i trapperommet. Lukene kan ikke benyttes for komfortventilasjon. Det er plassert ut stiger i ett trapperom per lavblokk, for tilkomst til takene. Ved taklukene er det én viftekasse med én avtrekksvifte. I viftekassen samles avtrekkskanaler fra alle oppstikk til leiligheter som sokner til trapperommet. På topp av viftekassen er det montert avtrekksvifte.

Opprinnelig var det taksluk av støpejern (Prewa). De opprinnelige takslukene er beholdt, men ifm. omtekking/takarbeider er dette endret, slik at det i dag er såkalte påstikksluk som er ført ned i opprinnelig taksluk.



Figur 6 Blokk L134-138, tverrsnitt

Oppforet tretak har en oppbygning som består av tre langsgående knevegger og taksperrer. Det er én knevegg på hver langside, denne er også er yttervegg, og én på det laveste punkt/i senter av taksluk. Oppå knevegger er det taksperrer c/c 80 cm. Mellom kneveggene er sperrene i tillegg understøttet av stolper c/c ca. 1,8 m. Knevegger, sperrer og stolper har dimensjon 50x100 mm. Takbord er 18 mm rupanel og var opprinnelig tekket med 2 lags papptekking. Siden er takene tekket om minst to ganger. I dag er yttertekking Derbigum.

Oppforet tretak har en høyde målt fra overkant betongdekke til underkant taktro som varierer mellom ca. 30 og 115 cm. Taket er isolert med 150 mm steinullplater i bunn som er dekket til med en 2 cm tykk sydd matte øverst, også den med steinullisolasjon.

Hulrom i oppforede tretak er oppdelt i brannceller med tverrgående brannskiller. Brannskillet er bygd av gassbetongblokker som er satt ned på betongdekket og murt opp mot underkant taktro.

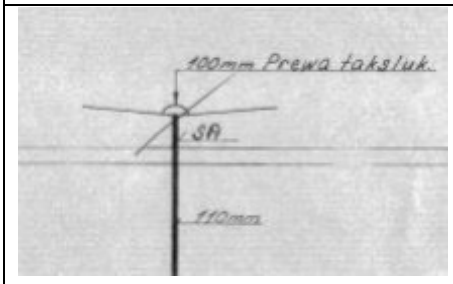
Kompakttak over verandaene har en trykkfast isolasjon. Antagelig er dette en skråskåret celleplastisolasjon type isopor.



Bilde 21 Landingsveien 104, bilde fra befaring 2. mai 2024.



Bilde 22 Landingsveien 104, bilde tatt av Nesodden tak ifm. takarbeider i 2023. Mange lag med takpapp.



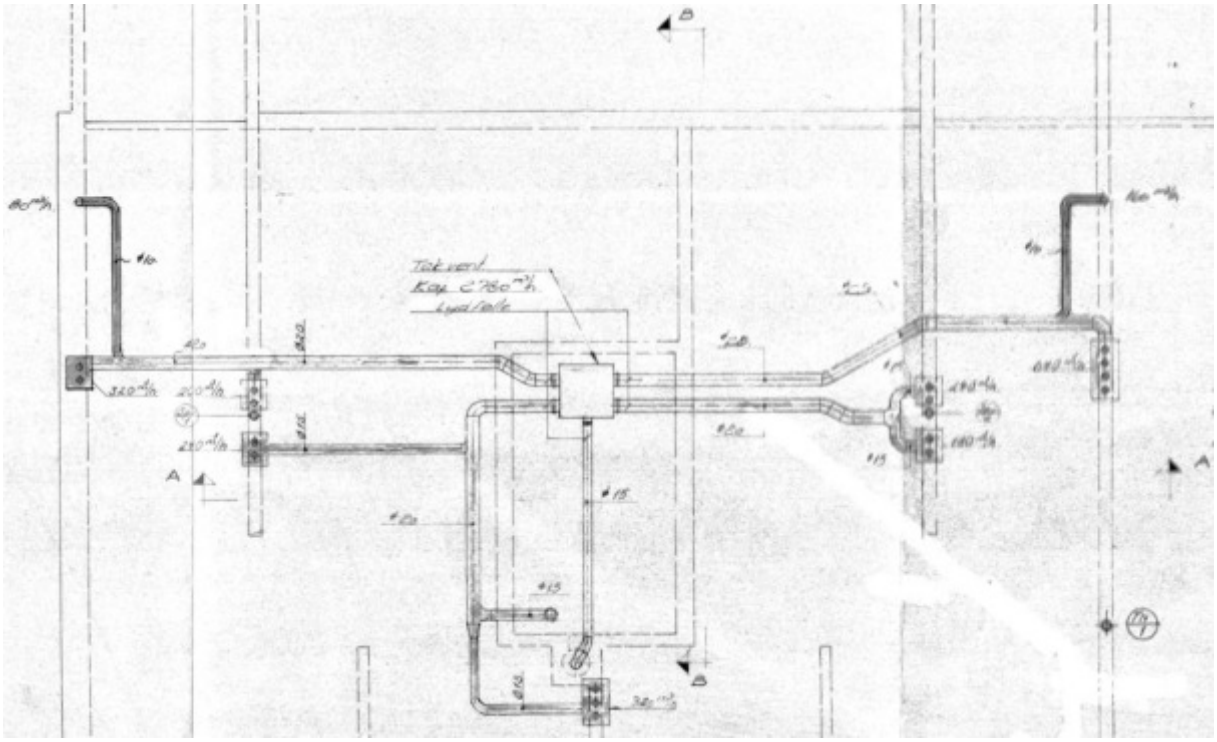
Figur 7 Utdrag fra opprinnelig VVS-tegning, Prewa taksluk



Bilde 23 L92, viftekasser og overlys

Heisoppbygget på høyblokkene er oppført i betong med ½ steins teglforblendinger. Heisoppbygget har tilsvarende tekking som takene ellers, her er det også innvendig taknedløp.

Avtrekkskanaler fra kjøkken, våtrom og bod er innstøpt i betongveggene og ført opp gjennom betongdekket over øverste etasje. Derfra er kanalene lagt i hulrom under oppforet tretak frem til felles avtrekksvifte. I tillegg er det luftepiper for kloakk, det er to luftepiper per. oppgang.



Figur 8 L110-114, utsnitt fra opprinnelig takplan fra 1972

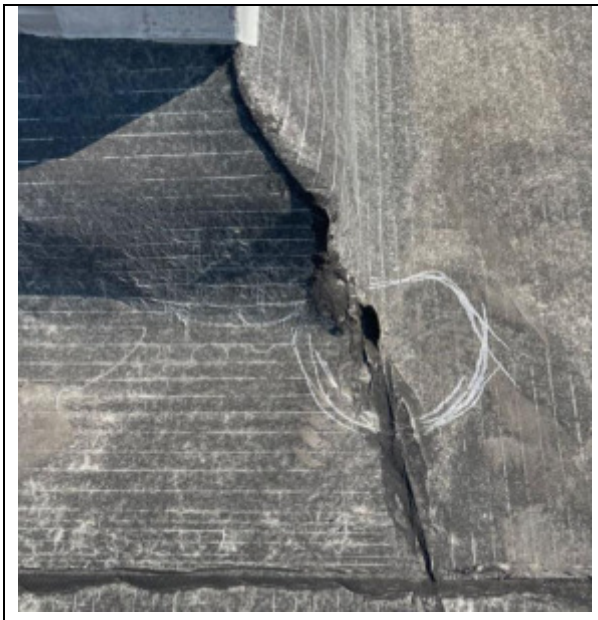
I perioden 1999-2001 ble takene tekket om av Nortekk. Nøyaktig hva som ble utført og hvilke produkter som ble benyttet fremgår ikke entydig av arkivet til OBL.

TILSTAND

I juni 2023 foretok Nesodden tak) en befaring av takene på boligblokkene og utbedret samtidig det de fant av lekkasjer/skader med utbedringsbehov. Utbedring av skader er vist med bilder fra den enkelte blokk og tilstanden er oppsummert i en felles tilstandsrapport datert juni 2023. Kort oppsummering av rapporten er som følger:

- Takene er tekket med Derbigum. Nesodden tak bruker ikke Derbigum, fordi de mener det er et dårlig takbelegg.
- Alle taksluk bør byttes snarest
- Alle tak anbefales tekket om
- Pågående lekkasjer kan utbedres lokalt, det er usikkert hvor lang levetid som kan påregnes.
- Omtekking i 1999-2000 ble ikke fagmessig utført

I rapporten stilles det også spørsmål om takene blir måkt for snø, da det kan se ut som om en del skader er forårsaket av måking. Bildene fra Nesodden tak gir mye informasjon om takenes tilstand. Slik vi vurderer bildene er selve pappen/tekkematerialet i relativt god stand. Bildene viser at omtekkingen i 1999-2000 hadde en relativt lav standard.



Bilde 24 Takarbeider i 2023



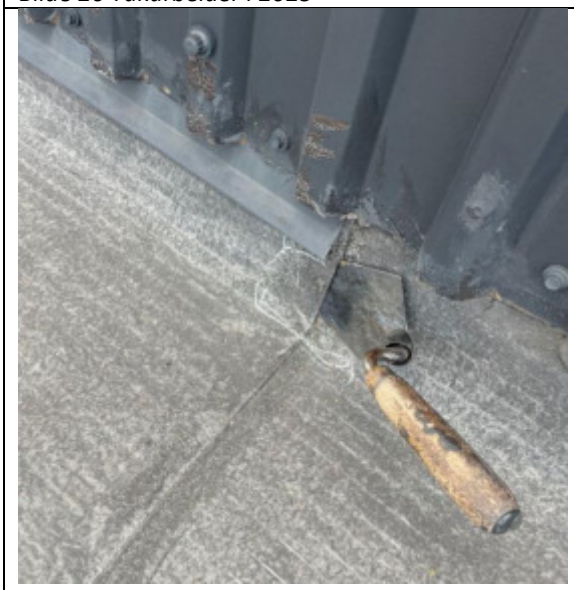
Bilde 25 Landingsveien 74, takarbeider i 2023



Bilde 26 Takarbeider i 2023



Bilde 27 Takarbeider i 2023



Bilde 28 Takarbeider i 2023



Bilde 29 Takarbeider i 2023

Rapporten utarbeidet av Nesodden tak er diskutert med borettslagets vaktmester. Vaktmester mener at tilstanden på taktekkingen ikke er så dårlig som det som er rapportert.

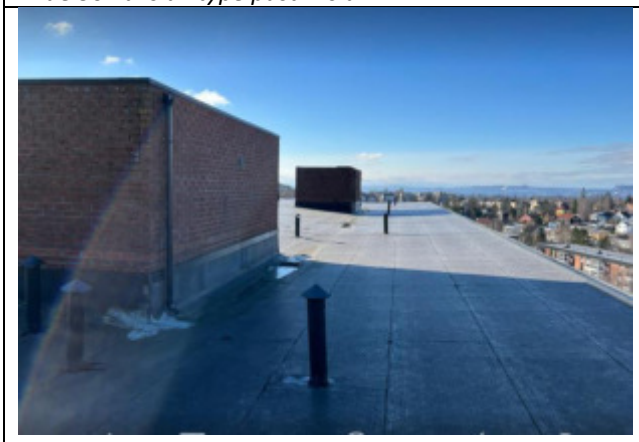
6. mars 24 foretok Multiconsult og vaktmester en befaring av tak på 84-86. Adkomst til taket er via øvre plan i trapperom. Her er det en takluke med saksetrapp opp til heisoppbygget. Heisoppbygget har tre rom, forrom med nevnte luke, vifterom med avtrekksvifter for hele blokken og heismaskinrom. Takadkomst er via en veggluke i forrom, med andre ord en relativt kronglete adkomstvei.



Bilde 30 Taksluk type påstikksluk



Bilde 31 Heisoppbygg i nr. 84, nordfasade



Bilde 32 Tak over 84-86



Bilde 33 Verandatak over 84-86, på vestfasade



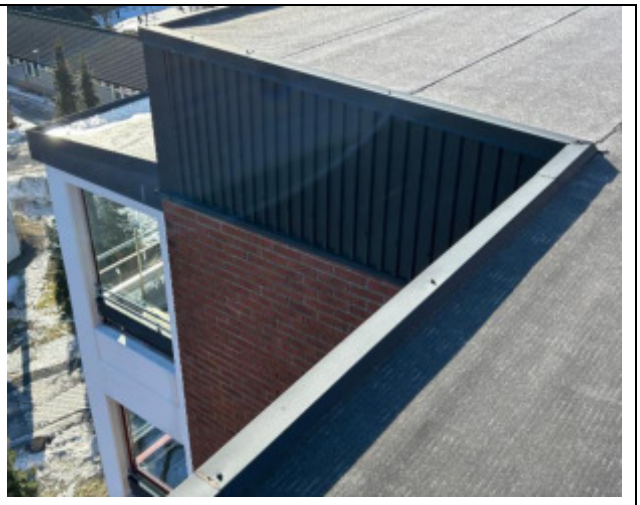
Bilde 34 Heisoppbygg i nr. 86, adkomstluke ca. 60x60 cm



Bilde 35 Heisoppbygg med avkast for avtrekksvifter.



Bilde 36 Tak over 84-86, reparasjoner



Bilde 37 Tak over 84-86, verandaer mot øst

VURDERING AV LØSNINGER OG TILTAK

Normal levetid for sveisemembran er 20-30 år.

Nesodden tak har gått over og utbedret skader på alle takene. Vi mener at dette har forlenget levetiden på tekkingen med 5-10 år. Ved neste omtekking bør all eksisterende tekking fjernes før ny tekking legges. Årsaken er at flere lag med tekning reduserer nyttelasten på takene.

Ved utskifting av taktekking vil det være naturlig å skifte ut påstikkslukene, mens selve takslukene trolig kan beholdes dersom det er benyttet Prewa-sluk ref. byggesaksdokumentasjon.

Takene kan med fordel etterisoleres, men dette bør ikke gjøres før borettslaget har valgt ventilasjonsløsning.

I ENØK-rapporten er det foreslått montering av solcelleanlegg på alle takene. Hvilken tilleggsbelastning vil et solcelleanlegg gi og tåler takene denne vekten? I utgangspunktet vil tak oppført i tiden mellom 1970 og 1979 være dimensjonert for en snølast på 150-200 kg/m², dette tilsvarer ca. 0,7- 1,0 m med snø. Et solcelleanlegg som består av paneler, skinner/stativ og kabler og veier anslagsvis rundt 20 kg/m2. På spørsmål til vaktmester om snømengden blir vi fortalt at takene er mer eller mindre snøfrie.

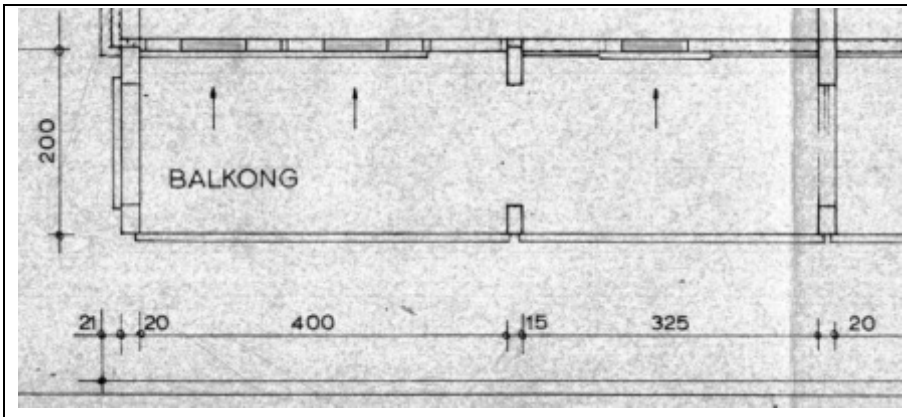
Her kan også nevnes at solcellepaneler kan ha en motsatt funksjon. Ved å sette på strøm på panelene kan de fungere som et snøsmelteanlegg. Hvor fornuftig en slik løsning vil være, kan diskuteres. Så lenge takflaten ikke er heldekket med snøsmelteanlegg, kan det oppstå issvuller hvor det blir lokale laster.

2.6 Verandaer

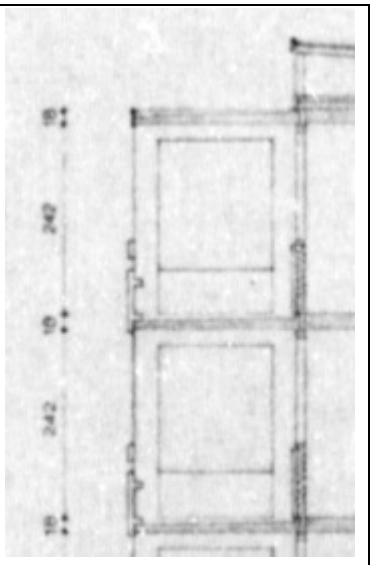
2.6.1 Beskrivelse

Verandaer har dekker og rammer + rekkverk på siden oppført i plasstøpt, mens rekkverk/brystninger på forkant består av prefabrikkerte betongelementer. På oversiden av rekkverket er det montert en håndløper av tre. Gulvdekkene er opplagret på tverrgående rammer som fører lastene ned til fundamentene foran bygningene. Bæresystem for verandaer er adskilt fra bygningene ved at det er innstøpt kuldebrobryter bestående av celleisolasjon i ytterveggene. Brystningselementet er festet med stålbolter til søylene.

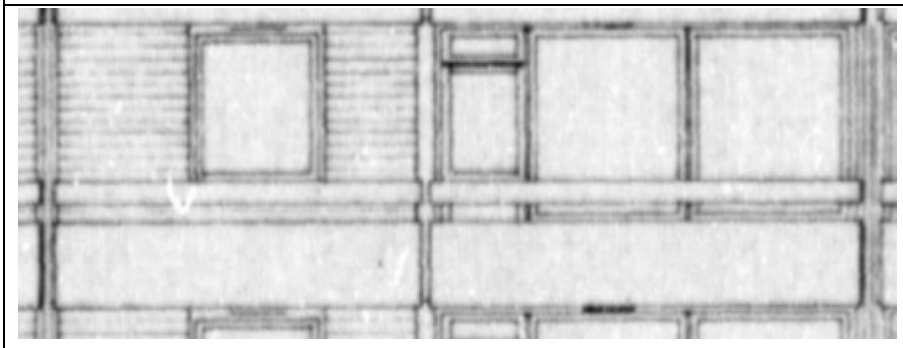
På sørvestsiden av alle blokker er det kontinuerlige verandaer. Den generelle løsningen er at hver leilighet har en veranda som er ca. 1,9 meter dyp og ca. 7,4 meter lang, se figur 9, 10 og 11 samt bilde 42 og 43.



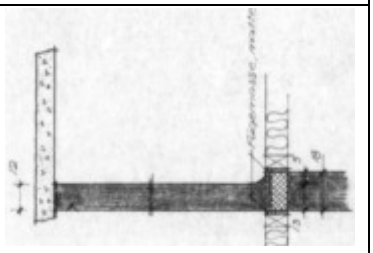
Figur 9 Planutsnitt veranda



Figur 10 Tverrsnitt veranda



Figur 11 Fasadeutsnitt veranda



Figur 12 Detaljtegning kuldebroløsning etasjeskiller i overgang veranda - leilighet

Verandaer har avrenning til forkant med drypprille. Drypprillen er løst som et spor ca. 2x2 cm. Dette er en tradisjonell løsning hvor det legges en list ned i forskalingen.



Bilde 38 Veranda, "ramme"



Bilde 39 Veranda, dryppnese

Hoveddelen av de innglassede verandaer har en løsning som innebærer at det er tettet mellom verandadekket og rekkverk. Verandaer har dermed ikke utløp for vann som eventuelt kommer inn på verandaene, og må tørkes opp av beboere eller fordampe. Styret har oppgitt at de senere

innglassingene er utført slik at det fortsatt er åpning mellom verandadekket og betongbrystning, med andre at eventuelt vann som driver inn på verandaen kan renne ned.

På syd-/vestfasader er det kontinuerlige verandaer. Mellom naboverandaer er det satt inn opalisert glass. Det er oppgitt at det er forutsatt alternativ rømning til naboveranda. Multiconsult har stilt spørsmål til alternativ rømningsvei. Dette er ikke nevnt i opprinnelig byggesak, og vi har ikke funnet informasjon om dette på det nettbaserte byggesaksarkivet til Oslo kommune.

Verandaene er malt med en CO2-bremsende maling. Verandagulvene har polyuretanbelegg.

2.6.2 Tilstand

Dagens tilstand er varierende, men vi har funnet til dels omfattende betongskader på verandaene. Særlig gjelder det i de nedre fasadepartiene og spesielt i underkant av verandadekkene, i nedkant av søyler og på hjørner til betongrekkverket. Betongskadene viser seg som riss/sprekker, som antas å være forårsaket av et underliggende korrodert armeringsjern hvor rusten sprenger ut betongen, og som «utstikkende felt», hvor det er tydelig bom når man banker med en hammer. Det er også observert malingsflassing som tyder på mangelfull heft til underlaget og/eller fukt i betongen.

Bildeserie under viser eksempler på betongskader anno 2024.

Forrige fasaderehabilitering, hvor hovedfokuset var reparasjon av betongskader, var i 2012. Allerede i 2020 sier tilstandsrapporten til OBOS Prosjekt at det er betongskader på fasader som må kartlegges og utbedres. I 2023 ble det utført en del betongreparasjoner. Det er derfor naturlig å spørre om hvorfor det oppstår større betongskader allerede 7-8 år og hvorfor det nå er nødvendig med relativt omfattende betongreparasjoner. Betongen ble jo rehabilitert for 40 millioner i 2012.



Bilde 40 L66-70, utstikkende felt med bom



Bilde 41 L74, kortende



Bilde 42 L76



Bilde 43 L76

Betongkonstruksjonene har vært reparert gjentatte ganger før fasaderehabiliteringen i 2011-12. Den seneste var i 2001-2002 hvor det var en større fasaderehabilitering. Når det gjelder perioden fra oppføring til 2001 er det begrenset dokumentasjon å finne. Hvem som utførte arbeidene, hvilke tiltak som ble utført og hvilke produkter som ble benyttet, det har vi lite/ingen informasjon på. Det vi vet er at det er utført følgende fasadearbeider:

1991 utvendig oppussing av høyblokker og p-hus i
1994 sørvestfasaden til 110-138 ble pusset opp
1998 påbegynt oppussing/rehabilitering av fasadene
1999 videreført oppussing av fasadene

Fasaderehabiliteringen i 2001-02 ble utført av firmaet Brendemoe & Kirkestuen AS og omfattet utbedring av betongskader og overflatebehandling med maling. Fasaderehabiliteringen er relativt godt dokumentert. Det ble benyttet Rescon Redisit som korrosjonsbeskyttelse og heftbro, Rescon Redirep som reparasjons-mørtel og to strøk silikonhartz-maling som sluttbehandling. Utførelsen viste seg å være mangelfull, og borettslaget valgte å reklamere på arbeidene. I den forbindelse engasjerte borettslaget Teknologisk Institutt (TI) for vurdering av malerarbeidet på utvendige betongkonstruksjoner. TI sier at mangelfullt forarbeid / rengjøring er hovedårsak til avflassing/malingsavskalling. Vurdering av utført betongreparasjon inngikk ikke i TI sitt arbeid. Men det vi er blitt fortalt er at det relativt raskt dukket opp nye betongskader.

Betongrehabiliteringen 2012 ble utført med *Thorendal* som entreprenør. Rehabiliteringen omfattet alle blokker og fasader. Skadeomfanget varierte, men på verandaene var det til dels store skader. Som bildet under viser var det til dels omfattende skader på søyler.



Bildeserie 44 Bildeserien viser eksempler på betongskader og – reparasjoner som ble utført ifm. Betongreparasjoner 2012.

I forkant ble tilstand og skadeårsaker kartlagt av eksterne konsulenter. Først firmaet Ødegård og Lund i 2008 som sa at alle balkonger bør repareres fordi:

- Overflatebehandling er mangelfull, det er mye oppsprekking og avskalling, mye skader som følge av armeringskorrosjon og da spesielt i søyler og forkant veggskiver.
- Karbonatiseringsdybden varierer mellom 1 og 25 mm, størst i vegger og søyler. Betongen er tilsatt klorider, trolig som en akselerator for å fremskynde avforming etter støp.
- Det er mange skader i tidligere reparasjoner.

Våren 2010 gjorde Multiconsult supplerende kloridmålinger av samtlige blokker. Deretter foretok Multiconsult en vurdering av rehabiliteringsløsninger og sammenfattet det i sitt notat RIB-01 datert 22. juni 2010. I notatet ble det listet opp 3 alternativer for utbedring; 1) Ingen tiltak, 2) Utbedring av synlige skader etter prinsippet begrenset mekanisk reparasjon og 3) Utbedring av synlige skader etter prinsippet begrenset mekanisk reparasjon + preventiv behandling med realkalisering/katodisk beskyttelse. Borettslaget valgte alternativ 2.

I det samme notatet ble det i kapittel 3.2.6 poengtert at det kan oppstå nye skader få år etter at rehabiliteringsarbeidene er gjennomført. Det ble nevnte at skadeutviklingen vil ha et tiltagende forløp i årene etter at rehabiliteringen var gjennomført. Det ble også nevnt at skadeomfanget vil være beskjedent de første 10 årene. Mekaniske rehabilitering i partier med synlig og korroderende

armering er vesentlig rimeligere enn de øvrige rehabiliteringsmetodene som ble nevnt i notatet fra 2010, og dette var også årsaken til alternativet ble valgt.

Betongreparasjoner ble utført med STO sin produktserie «Sto Crete» for betongreparasjoner. Dette er velprøvde produkter som ved riktig utførelse har en levetid på minst 20 år. Deretter ble vegger, søyler, og himlinger til verandaene påført en CO2-bremsende maling og på gulvene ble det lagt et herdeplastbelegg av polyuretan.

Som nevnt består metoden *begrenset mekanisk reparasjon* i å frimeisle korrodert armering der hvor det er synlig tegn på skade, påføre korrosjonsbeskyttelse på armeringen og gjenmørtle utmeislet betong. I områder hvor det ikke er synlig opprissing eller andre ytre tegn til korrosjon vil korrosjonen fortsette. Det vil derfor være fare for at det over tid kan oppstå nye riss og etter hvert avskalling/blottlegging av armering. Dette fremgår klart i vårt notat RIB-01 fra 2010 hvor vi budsjetterer med et fremtidig reparasjonsbehov i størrelsesordenen 2,5 millioner i år 2025. I dag tilsvarer dette et beløp på rundt regnet kr. 5 millioner.

Kort tid etter betongrehabiliteringen i 2012 dukket det opp nye feil og mangler og borettslaget reklamert på de utførte arbeidene. Etter at man var ferdig med reklamasjoner og garantitiden hadde gått ut dukket det fremdeles opp nye betongskader. Borettslagets vaktmester mener at fasaderehabilitering i 2011-13 var lite vellykket. Her kan nevnes at feil/mangler ved utført betongrehabilitering er nevnt i tilstandsrapportene som OPAK utførte i 2015 og 2020. I hvilken grad dette var skader knyttet til rehabiliteringsarbeidene gjennomført i 2012, eller om det var skader knyttet til tidligere rehabilitering er ikke dokumentert.

Hilmatis utførte diverse betongreparasjoner høsten 2023. Samlet kostnad var rundt kr. 300.000,-. Kostnader for betongreparasjonene til Hilmatis er godt under forventet nivå dvs. forutsatt at alle nyere skader ble utbedret. Ut fra bilder og beskrivelser ifm. reparasjonsarbeidene til Hilmatis ser vi at de nye betongskadene i all hovedsak er å finne på steder som ikke har vært reparert tidligere og/eller på steder som er blitt reparert før fasaderehabiliteringen i 2012. Betongreparasjonene omfattet betongskader på steder som var lett tilgjengelig fra lift og hvor nedfall av betongbiter utgjorde en personrisiko. I ettertid er det stilt spørsmål til hvorfor enkelte armeringsjern ble fjernet. Ut fra det som foreligger av bilder vurderer vi at svekkelsen av bæreevnen, pga. fjerning av enkelte armeringsjern, er begrenset. Når det gjelder selve gjenmørtlingen og påfølgende overmaling er vår vurdering at dette er utført med en god håndverksmessig utførelse. På de etterfølgende bildene 46, 47, 48 og 49 er det 4 eksempler på reparasjoner hvor det tidligere har vært utført en mekanisk betongreparasjon. Bildene viser at tidligere reparasjoner er mangelfullt utført.



Bilde 45 Hilmatis, skade nr. 12



Bilde 46 Hilmatis, skade nr. 14



Bilde 47 Hilmatis, skade nr. 4



Bilde 48 Hilmatis, skade nr. 3. Armeringsjern er kuttet og fjernet av Hilmatis.

Borettslagets vaktmester har oppgitt at enkelte *beboere* har utført enkle betongreparasjoner, både på «fellesarealer og på «private» arealer. Vår vurdering er at dette er noe som har forekommet i et svært begrenset omfang og som det ikke er nødvendig å tillegge noen vekt av betydning.

VURDERING

Bilder og informasjon viser at mange av de gamle reparasjonene er mangelfullt utført. Spesielt vil vi trekke frem frimeisling, rengjøring og korrosjonsbeskyttelse av armeringen. Frimeisling av armering innebærer at meislingsdybden er så stor at man greit kan ta rundt armeringen, det holder ikke å bare avdekke armeringen. Dette er nødvendig for at man får korrosjonsbeskyttet og lagt inn ny mørtel på alle sider av armeringen. Med rengjøring sikter vi til fjerning av rust til blankt jern med sandblåsing/stålbørste/sliping. I noen tilfeller vil det også være nødvendig å forsterke armeringen ved å legge inn ny armering. Korrosjonsbeskyttelse gjøres ved å overflatebehandle armeringen før meislingssårene gjenmørtles.

Kloridinnholdet i opprinnelig betong er vurdert til å ha være tilsatt med hensikt. Både vi og firmaet Ødegård og Lund mener at betongen mest sannsynlig har blitt tilsatt salt som akselerator for å fremskynde herdeprosessen i betongen. Dette for å kunne fremskynde det å rive forskalingen og bygge videre på neste etasje. Ved utbedring av betongskader er det tre metoder som gjelder; forenklet, begrenset og fullstendig reparasjon. Forenklet gjøres sammen med elektrokjemiske tiltak, begrenset innebærer å utbedre skader som følge av armeringskorrosjon mens metoden fullstendig innebærer å fjerne all betong som enten er kloridinfisert eller karbonatisert eller begge deler. For Orebakken ville det i praksis betydd riving av alle verandaene.

Bildeserien under er fra prøvemeisling i mars 2024. Når vi meisler ut betongbiter finner vi at det er tre ulike betongvarianter; 1) opprinnelig konstruksjonsbetong som kjennetegnes av at den har tilslag og omslutter armeringen, 2) en lys reparasjonsmørtel som er uten tilslag og er lagt utenpå konstruksjonsbetongen og 3) en grå reparasjonsmørtel uten tilslag som er lagt dels utenpå konstruksjonsbetongen og dels utenpå lys reparasjonsmørtel.

Det vi ser er at den lyse mørtelen som vi mener ble benyttet i betongrehab. 1 har nådd sin levetid. Borettslaget må påregne å utbedre alle disse reparasjonene på nytt, noe som kan bli en stor jobb dersom betongrehab. 1 omfattet alle verandaene. Noe av grunnen til at reparasjonsmørtelen i disse eldre reparasjonene nærmest går i oppløsning, kan ha sammenheng med at alle verandaene ifm.

betongrehab. 2 ble malt med en CO2-bremsende maling. I så fall er det benyttet en reparasjonsmørtel som ikke har oppfylt de krav som gjelder for betongreparasjoner.



Bildeserie 49 Bildeserien over er fra Landingsveien 78. Bilde til venstre viser søyle før meisling, på bildet i midten er det kun lett meisling, på bildet til høyre er al løs bom fjernet. All bortmeislet betong er en reparasjonsmørtel, dette sees ved at det ikke er tilslag (grovere biter som grus og pukk).



Bildeserie 50 Bildeserien over er fra Landingsveien 120. Bilde til venstre viser søyle før meisling, bilde i midten og til høyre søylen etter at «bom» er banket vekk. Slik vi tolker søylen og bildet er søylen reparert to ganger tidligere. På nærbildet til høyre har vi markert betongen med tre varianter. 1 er opprinnelig betong med tilslag (pukk, grus). 2 er en eldre reparasjon utført før 2012, reparasjonsmørtelen er lys grå uten tilslag. 3 er en reparasjon utført i 2012, reparasjonsmørtelen er mørke grå uten tilslag.



Bildeserie 51 Bildeserien over er fra Landingsveien 130. Bilde til venstre viser meislestart. Søylen har omfattende skader, det er bom og synlig riss/sprekk i hele den nederste etasjen. På bildet i midten har vi banket bort noe av den løse betongen. Også her ser vi at søylen har vært reparert minst to ganger.

ANDRE FORHOLD

Betongrammer har en avfaset kant på siden som vender mot «åpningen». Avfaset kant fungerer som en dryppnese og fører til at vanndråper drypper ned på underliggende betong hvor det danner seg sørgerender på utsiden.

En enkel løsning kan være å montere et beslag under øvre del av betongrammen, slik at vanndråpene drypper ned på utsiden av betongrammen nedenfor.



Bilde 52 Veranda, sørgerender betongrammer

VURDERING AV LØSNINGER OG TILTAK

Vår vurdering er at dagens skadeomfang er noe større enn forventet. Vi mener at det er tre hovedårsaker:

1) Opprinnelig betong er tilsatt klorider . Klorider fremskynder herdeprosessen, men kan føre til økt korrosjon.
2) Høyt fuktnivå enten som følge av fuktoppsug fra grunnen, fuktinntrenging i overganger mot teglforblending, og/eller fuktinntrenging pga. kondens mv.
3) Mangelfulle betongreparasjoner. Det er funnet store feil/mangler ved reparasjoner utført før den siste store fasaderehabiliteringen i 2012. Betongreparasjonene i 2012 var solide og bra, men der hvor det nå har kommet nye skader i opprinnelig betong / tidligere reparasjoner så kan det bety at reparasjonsmørtelen fra 2012 må meisles bort for å komme til den nye skaden.

Valg av løsning og tiltak må sees i sammenheng med valg av ENØK-tiltak og i en større vurdering av hva man skal gjøre med verandaene. Et alternativ kan være å skifte ut verandaene i stedet for å reparere. Ved utskifting vil man få fjernet kuldebroer og få større verandaer.

Skadeutbedring innebærer at alle betongkonstruksjoner må kartlegges og utbedres der hvor det er betongskader. Utbedringen består i å frimeisle armering der hvor det er synlige riss/sprekker og/eller der hvor det er «bom» i betongen. Ved større / omfattende skader må konstruksjonene avlastes med understempling/sikring før armeringen frimeisles. For å sikre tilgang må det påregnes at tilliggende plattinger/treterrasser må demonteres.

Armeringsjern fjernet av Hilmatis og som vurderes å ha en bærende funksjon, erstattes med nye.

Samlet arbeidsomfang er vanskelig å anslå. Om det tas utgangspunkt i at nødvendig arbeidsomfang omfatter omtrent 10% av alle betongkonstruksjonene vurderer vi at reparasjonsomfanget er i størrelsesordenen rundt 10 millioner inkludert mva., forutsatt at arbeidet kan utføres med en blanding av flyttbart stillas og lift. Her er det viktig å merke seg at dette gjelder nye skader som har kommet etter fasaderehabiliteringen i 2012. Men betongskadene tar ikke slutt med dette. Om nye 10-15 år må det regnes med å utføre reparasjoner med omtrent samme arbeidsomfang. Av den grunn kan det vurderes om det i tillegg til de mekaniske reparasjonsarbeidene skal installeres et katodisk beskyttelsesanlegg med påtrykt spenning. Dette vil stoppe pågående korrosjon og det vil hindre at det initieres korrosjon der armeringen ennå ikke har begynt å ruste. Levetiden for et katodisk anlegg er normalt i størrelsesorden 25 år. Multiconsult har så langt ikke estimert kostnader for installasjon av et katodisk anlegg.

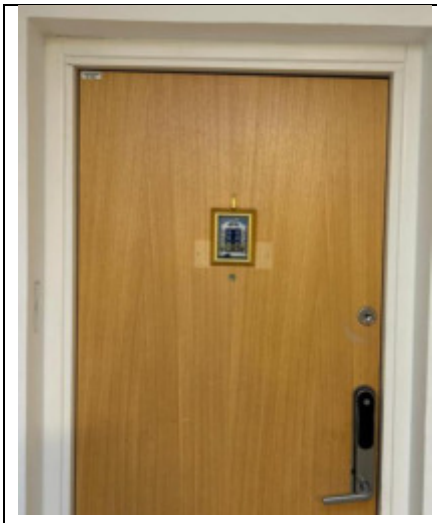
2.7 Entredører til leilighetene

Leilighetenes entredører er i all hovedsak fra byggeår.

Det er foretatt en enkel visuell kontroll av alle inngangsdører i nr. 130 og i nr. 86 og en mer detaljert kontroll av én dør i Landingsveien 80 og én dør i Landingsveien 68.

Å foreta en tilstandsvurdering uten å åpne døren /se begge sider gir begrenset informasjon, men ut fra det vi kan se er dørene i grei stand. I 86 fant vi 2-3 dører som hang på skeive og trolig bør skiftes/utbedres. Vår generelle vurdering er at dørene har en lang gjenværende levetid. Ut fra en teknisk vurdering er vår anbefaling at dørene beholdes, men at det foretas en kontroll og enkel justering /utbedring av samtlige dører. Dører som er ødelagt må skiftes ut.

Dør i Landingsveien 80



Bilde 53: Dør til leilighet i L80

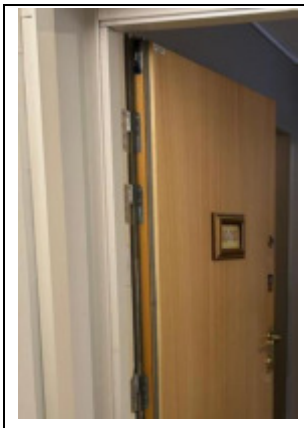
Døren er utstyrt med spor for og har dobbelt sett med O-list. O-listen er nettopp byttet av beboer.

Høyrehengslet (4 hengsler), innadslående, lyd og brann med 1 fjærhengsle. Karmmål 9x21M. Døren har ett kikkhull. Døren har en elektronisk låseanordning type Yale Doorman + ekstra sikkerhetslås.

Dørkarm sitter fast, ingen tegn på bevegelse. Dørbladet er helt og intakt, det har gått av noen enkelte fliser i nedkant av dørbladet. Smussavsetning på dørblad og -karm oppe til venstre på hengslesiden er tegn på luftlekkasje. Det er en tydelig luftlekkasje som både kan høres og føles med hånden. Det er heller ikke så rart med en slik luftlekkasje da nesten alle spalteventiler i leiligheten er lukket.

Vurdering
Betydelig levetid igjen på dør, men den burde vært justert. Dørbladet hektes da av, de to øverste hengslene bøyes med et hengslejern. Låsebeslag justeres slik at dørbladet flyttes nærmere karm i lukket posisjon. Vi mener døren har ettermontert utstyr som ikke var der opprinnelig som; kikkhull og elektronisk dørlås, samt har et ekstra sikkerhetslås som det er usikkert om døren er testet med mht. lyd og brannkrav.

Dør i Landingsveien 68



Bilde 54: Dør til leilighet i L68

Døren er utstyrt med spor for og har dobbelt sett med O-list. O-listen er stort sett intakt.

Høyrehengslet (4 hengsler), innadslående med lyd- og brannklasse. Karmmål 9x21M. Vanlig sylinderlås + ekstra sikkerhetslås.

Dørkarm sitter fast, ingen tegn på bevegelse. Dørbladet er helt og intakt. Ingen tegn av betydning på at dørbladet har satt seg. Døren har normale slitasjemerker, spesielt ved nøkkelhull.

Vurdering
Betydelig levetid igjen på dør. Tilsvarende dør som den i L80. Dørene fremstår som solide og formstabile. Selv etter 50 års bruk er det ingen tegn til bevegelse ved innfestinger, noe som tyder på at opprinnelig dørmontering var god.

Døren har et ekstra sikkerhetslås som det er usikkert om døren er testet med mht. lyd og brannkrav.

2.8 Ventilasjon

Styret har fått inn flere klager fra beboere på manglende avtrekk i leiligheter, og at dette gjelder flere av blokkene. Det ble derfor avtalt å gjennomføre en befaring av utvalgte leiligheter i L130 og L90. Basert på befaring av leiligheter i L138 ble det bestemt at befaring av L90 utgår. Videre ønsket styret en enkel vurdering av ventilasjon av søppelrom i L56.

I tillegg har Multiconsult utarbeidet et notat som omhandler eksisterende ventilasjonsløsning og løsningsforslag for både utbedring og utskifting til balansert ventilasjon.

2.8.1 Generelt om ventilasjon

Leilighetene har avtrekksventiler på kjøkken, våtrom og i bod. Fra avtrekksventiler føres luften i vertikale kanaler opp til hulrom i oppforet tretak over blokkene. Her føres luften videre i horisontale kanaler som er tilkoblet en felles avtrekksvifte. Avtrekksviften betjener alle leiligheter i samme trappeoppgang. De vertikale kanalene er innstøpt i betongvegger. Ut fra de opprinnelige VVS-tegningene kan det se ut som om det er adskilte vertikale kanaler, dvs. at kanal fra avtrekksventil føres opp til oppforet tretak uten påstikk. Vi tror at det ikke er bygd slik, men at det i stedet er en felles avtrekkskanal med ett eller flere påstikk.

Avtrekksventilasjon er energikrevende da det ikke har varmegjenvinning, kan gi dårlig inneklima da uteluften ikke blir filtrert og det gi trekk i områder nær vinduer med spalteventiler.

2.8.2 Kontroll av avtrekksventilasjon i L130

Styret ønsket en tilleggskontroll av avtrekksventiler av utvalgte leiligheter. Under er det gitt en summarisk opplisting av kontrollbefaring 29. februar 2024.

Leilighet Eier	**Innmeldt feil/mangel**	**Registrerte feil/mangler på befaring 29. februar 2024. Andre forhold som ble registrert er gitt i kursiv.**
U. etasje	Avtrekk på bad fungerer bra (har hatt en større lekkasje)	Ikke kontrollert. Eier besvarte ikke henvendelser på SMS/telefon.
1. etasje	Begge ventiler på bad fungerer bra	Ikke kontrollert, men snakket med eier. Eier var ikke hjemme på avtalt tidspunkt. På telefon fortalte eier at ventilasjonen funger tilfredsstillende. Det er avtrekk på bad, wc, kjøkken og i bod.

2. etasje	Dårlig avtrekk på wc-rom	Kontrollert. I forkant av befaringen fortalte eier at forholdene var endret og at ventilasjonen nå fungerte bra. Kontroll viste at ventilasjonen er ok. Det er avtrekk på bad, wc, kjøkken og i bod. *Opprinnelig planløsning bortsett fra hovedveranda som er innglasset.* *Ikke funnet ventil i innglassing, det ene glassfeltet hadde en liten åpen luftespalte. Soverom ved siden av kjøkken, her ble det funnet råte i vinduskarm.*
3. etasje	Avtrekk på wc-ventil er bra, wc og bad slått sammen, begge ventiler intakt, sendt bilde av papir som holdes fast	Kontrollert. Ventilasjon er grei. Det er avtrekk på bad/wc, kjøkken og i bod, svakt avtrekk på opprinnelig wc. Spalteventiler er åpne. Det er lufteterskel på dører plassert mellom spalteventil og avtrekksventil. *Soverom ved siden av kjøkken, her ble det funnet råte i vinduskarm.* *Beboer har installert elektrisk gulvvarme i stue og kjøkken. Det er merkbar trekk ved display for termostat som er montert på vegg ut mot hovedveranda.*
4. etasje	Avtrekk fungerer ikke på wc-rom. Ble meldt inn til styret i 2019.	Kontrollert. Ventilasjon er ok på bad, kjøkken og i bod/soverom. Avtrekksventil på wc var ikke tilkoblet avtrekkskanalen. *Kullfilter på kjøkken.* *Innglasset hovedveranda med fliser på verandagulv. Planløsningen stemmer ikke med tegning. Åpning mellom soverom og stue er blendet, veggen er av betong mens blending er utført som lettvegg. Soveromsadkomst er via dør til gang. Opprinnelig vegg mellom bod og soverom er fjernet.*

Det ble bare funnet én leilighet hvor ventilasjonen ikke fungerte. Siden alle leiligheter er tilkoblet samme avtrekksvifte, kan man utelukke at det er noe galt med viften. Det ble ikke funnet feil ved selve ventilen i de besøkte leilighetene, noe som gjør at det trolig er en hindring/blokkering i kanal mellom den aktuelle leiligheten og avtrekksviften på tak.

Ut fra den enkle befaringen/de undersøkelser som er foretatt, er det ikke mulig å fastslå hva som er årsak til at ventilasjon til leiligheten i 4. etasje ikke fungerer.

2.8.3 Ventilering av søppelrom i nr. 56

Her er beboerne plaget av søppellukt, særlig gjelder dette om sommeren. Vi tok en kikk på søppelrom i både nr. 56 og 68, i nr. 68 for å ha noe å sammenligne med.



Bilde 55 Søppelrom i 68



Bilde 56 Søppelrom i 56



Bilde 57 Søppelrom i 68



Bilde 58 Søppelrom i 56



Bilde 59 Søppelrom i 68



Bilde 60 Søppelrom i 56

Begge søppelrommene har to lufteventiler, nede ved gulv og i himling. Søppelsjakten er trolig ventilert i toppen. Det er et tydelig følbart undertrykk i selve søppelsjakten.

Begge søppelrom har ståldør med anslagsterskel.

Den eneste nevneverdige forskjellen vi fant er at det i nr. 56 er to plastcontainere mens det i nr. 68 bare er en plastcontainer.

I nr. 56 var overgang mellom dørkarm og vegg forseglet med sølvtape/gaffatape, det tror vi ikke har noen betydning. Ifølge styret er det samme tømmefrekvens for begge søppelrom.

Det som videre bør sjekkes er avtrekk/utlufting i topp av selve søppelsjakten. Er det samme løsning i nr. 56 som i 68?

Som nevnt tidligere ser vi at mange beboere har stengt spalteventilene sine, noe som gjør at det blir et større undertrykk i leiligheten og som kan føre til at man trekker inn «falsk luft» via utettheter rundt/ved inngangsdøren. Dette kan føre til undertrykk i trapperommet som kan være større enn undertrykket i søppelrommet og dermed vil man få luft fra søppelrommet ut i trapperommet. Dette kan man relativt enkelt sjekke ut med en røyktest. Man plasserer da en røykkilde i søppelrommet og ser om det trekkes røyk ut i trapperommet eller om røyken trekkes opp i søppelsjakta.

3 Tilstand sanitæranlegg fellesdel

Tilstandsvurderingen er basert på VVS-tegninger fra byggeår, rapporter fra kamerainspeksjoner og befaring 20. mars hvor vi var innom fire leiligheter + kjeller i nr. 66-70, 74-78 og 82-84.

Det er her bare vurdert vann- og avløpsrør som tilhører fellesanlegget. Rør inne i leilighetene er hver enkelt leietakers ansvar og derfor ikke vurdert.

Avløpsledninger er opprinnelig plastrør, innstøpt i betongvegger.

Vi har gjennomgått rapporter fra kamerainspeksjoner utført i 2017,2010, 2009 og 2008. Detaljer på inspeksjonsskjemaene viser at avløpsledningene i liten grad er utsatt for slitasje og groing. På dette grunnlag ser vi ingen grunn til å foreta nye kontroller før om 10-15 år. Vi anbefaler at bunnledninger og uttrekksledninger spyles.

Ifølge de opplysninger vi har fått er taknedløp rehabilitert med innvendig strømpe. Disse er ikke medtatt i denne rapporten.

Vannledninger inn til bygningene og i kjeller, som ligger åpent, er stort sett tykkveggede kobberrør med gjenger og loddefittings. Rørene er stort sett fra byggeår. Fellesrør gjelder kun for kaldt tappevann. Varmt tappevann produseres i elektrisk varmtvannsbereder i den enkelte leilighet.

Ingen tiltak utover reparasjon ved evt. rørbrudd. Gjenværende levetid er 10-15 år.

Nedenfor er det benyttet følgende tilstandsgrader:

TG 1 God stand.
TG 2 Middels god stand. Utbedring bør utføres innen 5 år hvis ikke annet er anbefalt i rapport.
TG 3 Dårlig stand. Utbedring bør utføres innen 2 år.

1	• Bunnledninger og uttrekksledninger for spillvann er av plast, trolig PVC. Disse rørene har oppnådd teknisk levealder som er 30 år. • TG 2 • Tiltak: Bunnledninger og uttrekksledninger spyles.
2	• Avløpsrør for spillvann over kjellergulv er utført i Termoplast og i stor grad innstøpt i vegger. Avløpsledningene er i liten grad utsatt for slittasje og groing. Gjenværende levetid vurderes til å være 10-15 år. • TG 2
3	• Vannledninger inn til byggene er tykkveggede kobberrør som er nedgravet fra kommunal ledning og inn til kjeller. Disse rørene antas å være fra byggeår. Tilstanden på disse er det vanskelig å si noe om, men en teknisk levealder på 50 år gir allikevel et grunnlag for vurdering. • TG 2 (grunnet alder) • Tiltak: Ingen tiltak ut over reparasjon ved eventuelt rørbrudd.
4	• Vannledninger i kjeller ligger åpent. Det er stort sett benyttet tykkveggede kobberrør med gjenger og loddefittings. Rørene ser bra ut uten synlige tegn til tæring eller lekkasjer selv om teknisk levealder er oppnådd. • TG 2 (grunnet alder) • Tiltak: Ingen tiltak ut over reparasjoner ved lekkasjer.
5	• Vertikale vannledninger er innstøpt og er fra byggeår. Disse er umulig å vurdere annet enn på teknisk levetid som er 50 år. Denne løsningen er for øvrig ikke lenger tillatt. • TG2 (grunnet alder) • Tiltak: Ingen tiltak nødvendig unntatt ved lekkasje. NB! Det er viktig å følge med på vegger hvor det er innstøpte rør. Små lekkasjer vil vises i form av fuktutslag på veggene. Ved eventuell lekkasje må hele opplegget byttes og legges i en egen innkassing utenpå vegg.
6	• Det er montert nyere stengeventiler til hvert røropplegg. Ventilene er lette å stenge for eventuell service eller reparasjon. Det er byttet til samme type ventiler ved vannmålerne. Opprinnelige hovedstengeventiler er sluseventiler. Disse holder ikke helt tett i stengt posisjon, men det har liten betydning da de bare benyttes ved bytte av vannmålere. Nedenstående TG viser til de nye ventilene. • TG1 • Tiltak: Ingen
7	• Varmt tappevann tilberedes i hver enkelt leilighet og omfattes derfor ikke av denne rapporten.

Kostnader

Det er anslått ca. kostnader for spyling. Kostnadene er eks. mva.

1 Spyling av bunn- og uttrekksledninger: NOK 150.000,-

4 Parkeringshus

4.1 Generelt

Parkeringshuset ble oppført i 1976. Det er parkering i 4 plan og har til sammen 412 p-plasser. Hvert parkeringsplan dekker et areal på ca. 2.370 m2. På nedre plan er det et tilfluktsrom som utgjør drøyt 1/3 av etasjen. Tilfluktsroms delen har en blanding av p-plasser og bodarealer.



Bilde 61 P-hus, langfasade mot nord.

Parkeringshuset ligger i skrånende terreng, slik at søndre langside har ett plan over terreng, mens motstående langside mot nord har alle 4 plan over terreng. Garasjen har kjøreadkomst direkte fra terreng på alle plan. Over alle 4 kjøreporter er det takutstikk som skjermer kjøreporten. Garasjen er uoppvarmet med ventilerte fasader mot tre sider (syd, vest og nord).

Bærekonstruksjonene består av plasstøpte, slakkarmerte søyler, veggskiver og dekker. Kjøredekker og takplan er bygd med ensidig fall fra søndre langside til nordre langside. På opprinnelige tegninger er høydeforskjellen oppgitt til 40 cm. P-huset har flatt tak med innvendig nedløp, det er 7 stk. nedløp.

Opprinnelig var det støpeasfalt på kjøredekkene. I 2016 ble p-huset rehabilitert. Da ble støpeasfalt fjernet, betongskader reparert og det ble lagt en polyuretanmembran på alle dekkene.

P-huset har en bevegelsesfuge som deler bygningen i 2 deler. Bevegelsesfugen er plassert i skille ved vegg mot tilfluktsrom, bevegelsesfugen er ført helt opp og gjennom øverste dekke mot tak.

Kapitlet gir en kort beskrivelse av tilstand og anbefalte tiltak/løsninger. For mer inngående detaljer vises det til tidligere rapporter som ble utarbeidet ifm. rehabiliteringen i 2013-14 og da spesielt

Multiconsult rapport *120484 Parkeringshus Vurdering av tilstand - revidert med nye kostnader jan. 2013*.

Vurdering av tilstand og løsningsforslag er basert på rapporter/dokumentasjon ifm. betongrehabiliteringen i 2013-14 og omtekking av tak i 2016 og befaring av alle plan og fasader 28. februar 2024. Det ble ikke foretatt befaring av tak da dette var snødekket.

4.2 Rehabilitering i 2014 og 2016

Rehabiliteringen i 2014 omfattet to hovedtiltak;

1) avlasting av parkeringsdekker ved å fjerne støpeasfalt og påføre et polyuretanbelegg på dekkene for å hindre veisalt i å trenge ned i betongen
2) mekanisk reparasjon av korrosjonsskadet armering inkludert overflatebehandling av vegger og himling
3) i tillegg ble fasadeplater utbedret og malt + stikkontakter og belysning ble skiftet ut

Opprinnelig var det planlagt en omfattende rehabilitering av betongkonstruksjoner med bl.a. katodisk beskyttelse av parkeringsdekkene med en beregnet kostnad på nærmere 60 millioner. I stedet ble det valgt en nedskalert løsning / delvis rehabilitering på rundt 6 millioner. Estimert levetid ble beregnet til rundt 15-20 år, bortsett fra belegg på kjøredekkene. Her må det på regnes mer hyppige vedlikeholdsarbeider på de mest slitasjeutsatte partiene.

I 2016 ble taket tekket om, og det ble lagt nytt beslag på parapet.

4.3 Befaring 28. februar 2024

Under følger tilstand med registrerte feil/mangler for det enkelte plan

4.3.1 Plan 4

Nødutgang er delvis sperret, bør utbedres med stengsel slik at det er mulig å rømme.

Mørke flekker på vegg/himling. Antas å være svertesopp som følge av fukt. Evt. fjern svertesopp med kraftvask og påfør nytt malingsstrøk.

Dråper «henger» under himling og det er enkelte riss i betongdekket. Ingen tiltak.

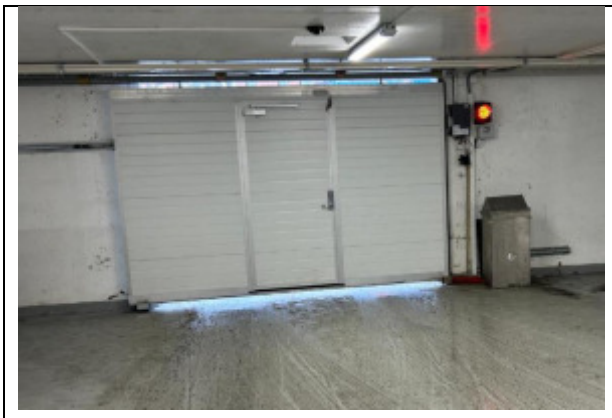
Partier med malingsflassing og enkelte riss i betongdekket.

Bevegelsesfuge holder ikke tett, utbedres.

Fasade er malingsslitt.



Bilde 62 Innkjøring øvre plan



Bilde 63 Kjøreport



Bilde 64 Svertesopp



Bilde 65 Himling, duggdråper



Bilde 66 Himling, svertesopp



Bilde 67 Himling, malingsflassing



Bilde 68 Himling, nedløp med VK



Bilde 69 Taknedløp



Bilde 70 Bevegelsesfuge



Bilde 71 Rømningsluke, sperret av snøhaug



Bilde 72 Rømningsluke, delvis sperret



Bilde 73: Bildet er tatt 3. april 2024. Rømningsluken er tilgjengelig.



Bilde 74 Fasade, malingsavflassing

4.3.2 Plan 3

Betongskade i himling ved innkjøringsport.

Betongskader, flere mindre skader

Enkelte mindre dammer i kjørebane, enkelte større dammer i område ut mot yttervegg. Dammer ut mot yttervegg fører til sørgerender av rust på nordfasade.

Nødutgang er ikke merket/markert.

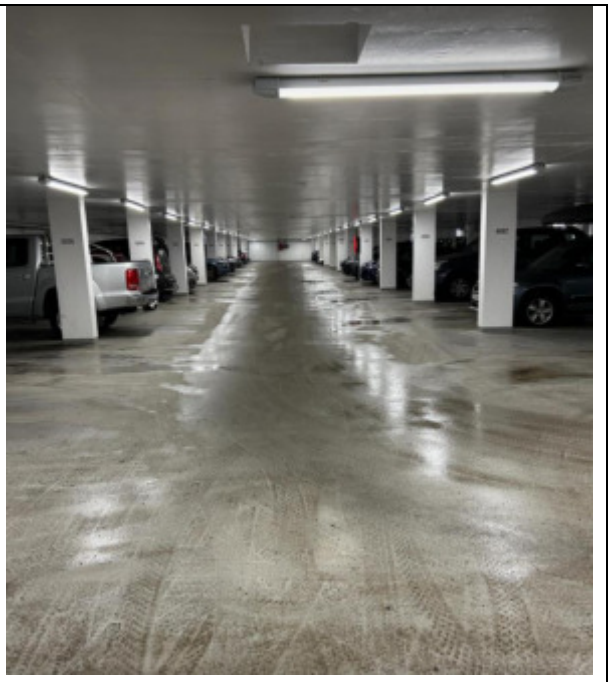
Ventilasjonsrist på utsiden.



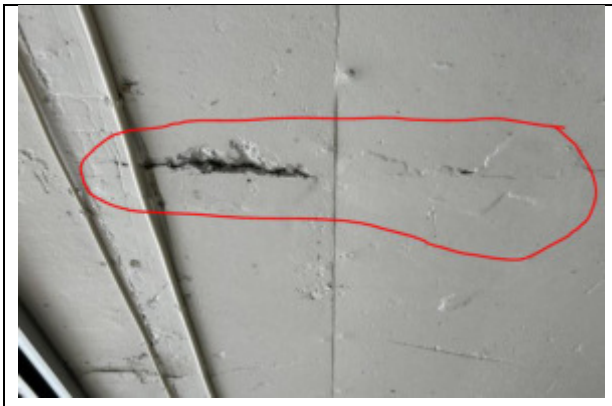
Bilde 75 Plan 3, innkjøring



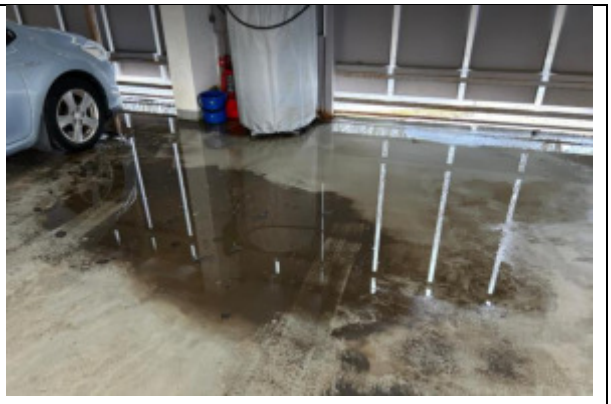
Bilde 76 Overbygget kjøreport



Bilde 77 Kjørebane



Bilde 78 Lokal betongskade



Bilde 79 Vanndam ut mot langfasade



Bilde 80 Nordfasade, sørgerender av rust



Bilde 81 Luftinntak og evakueringssjakt fra tilfluktsrom



Bilde 82 Lokal betongskade



Bilde 83 Åpningsbart panel ved siden av kjøreport

Plan 2

Betongskader og malingsavflassing på tak over innkjøringsport. Er trolig forårsaket av smeltevann som har rent ned fra plan 3. Her bør det vurderes avbøtende tiltak på plan 3.

Enkelte mindre dammer i kjørebane, større dammer i parti ut mot fasaden.

Vinkeljern for trestender er rustskadet, bør skiftes ut.

Sørgerender av rustvann på fasade.

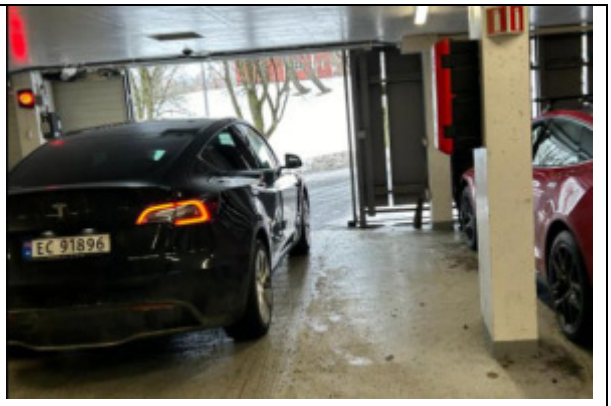
2 spenn/4 parkeringsplasser brukes som oppstillingsplass for maskiner til drift og som lager for strøshingel.



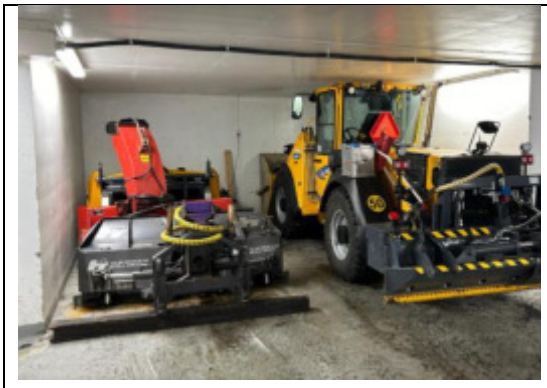
Bilde 84 Kjørebane



Bilde 85 Kjøreport



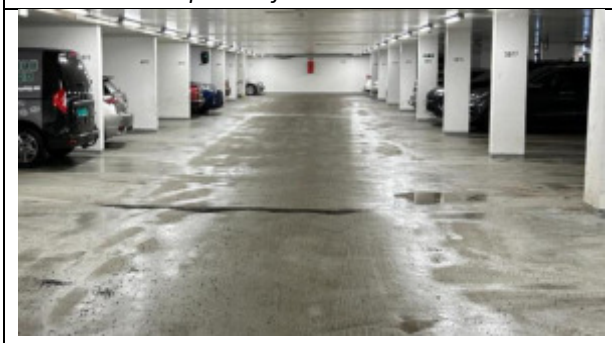
Bilde 86 Kjøreport



Bilde 87 Maskinpark drift



Bilde 88 Strøgruslager



Bilde 89 Kjørebane



Bilde 90 Korroderte vinkler



Bilde 91 Bevegelsesfuge



Bilde 92 Bevegelsesfuge



Bilde 93 Nordfasade, sørgerender rust



Bilde 94 Nordfasade, sørgerender rust

4.3.3 Plan 1

Betongskader og malingsavflassing på tak over innkjøringsport. Dette er trolig forårsaket av smeltevann som har rent ned fra plan 2. Her bør det vurderes avbøtende tiltak på plan 2.

Enkelte mindre dammer i kjørebanen, større dammer i parti ut mot fasaden.

Stor dam ved ståldør. Tiltak kan være falloppbygging og bytte av ståldør. Selve ståldøren må/bør skiftes.

Korrosjonsskader på tilfluktsromdør. Tiltak bør vurderes.

Fuktmerker/jordslag i mindre partier på vegger og himling.

I etterkant av befaringen har OBL blitt klar over at vedlikehold av tilfluktsrommet, dvs. både konstruksjoner og installasjoner, er borettslagets ansvar. Borettslaget ønsker en tilleggsvurdering av ventilasjonskanalene i tilfluktsrommet.

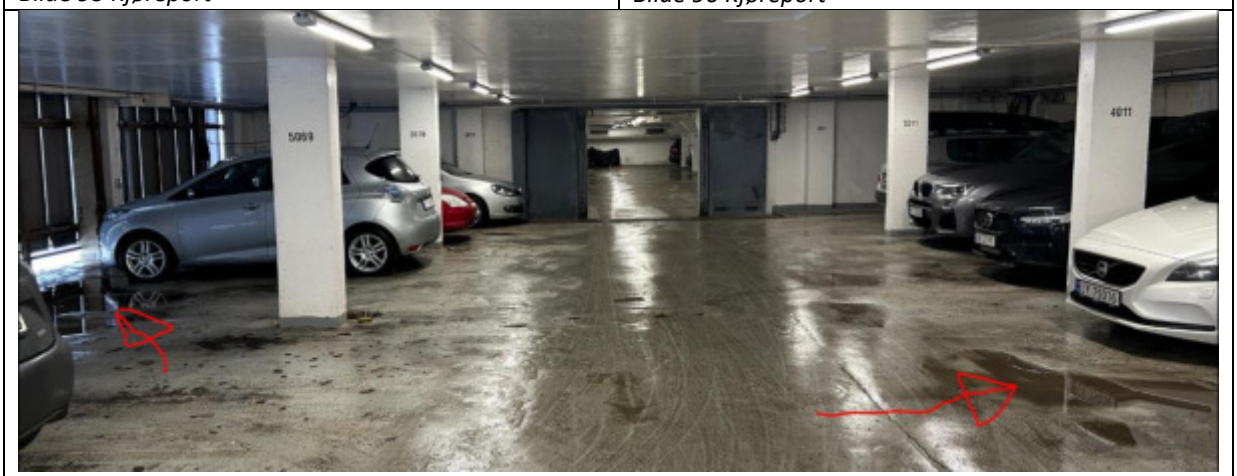
Som en del av denne gjennomgangen bør det vurderes om luftekanalene må være så store som de er, herunder om det er en mulighet å bytte ut kanalene med noen mindre som gjør at det er bedre plass for parkering av biler.



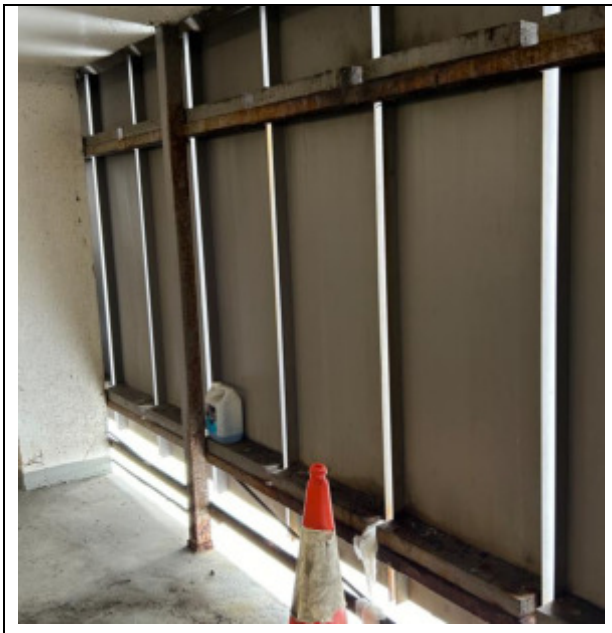
Bilde 95 Kjøreport



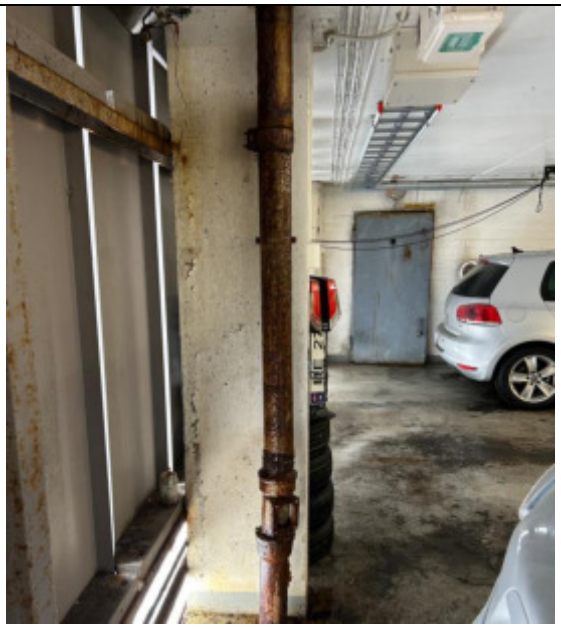
Bilde 96 Kjøreport



Bilde 97 Kjørebane utenfor tilfluktsrom



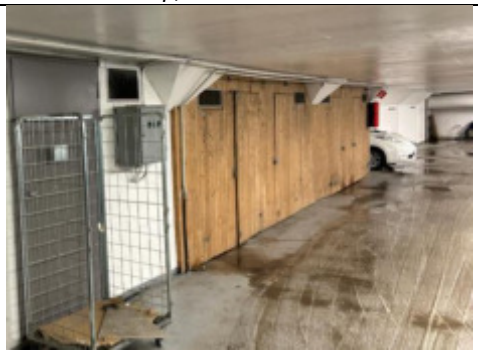
Bilde 98 Ventilert fasade



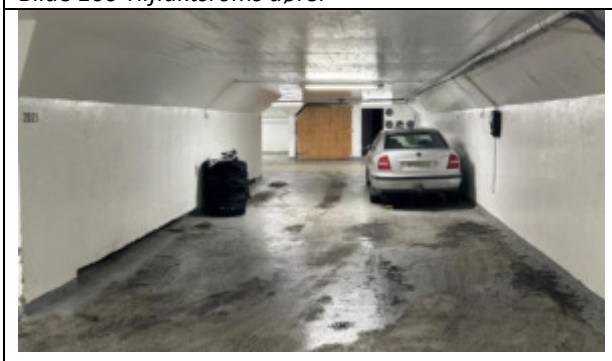
Bilde 99 Nedløp, korrodert



Bilde 100 Tilfluktsroms dører



Bilde 101 Tilfluktsrom, boder



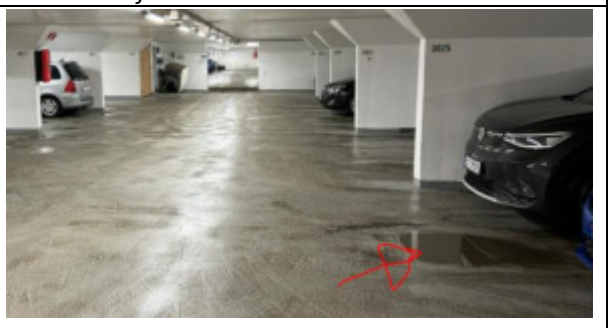
Bilde 102 Tilfluktsrom



Bilde 103 Tilfluktsrom



Bilde 104 Tilfluktsrom



Bilde 105 Tilfluktsrom, kjørebane



Bilde 106 Tilfluktsroms dører



Bilde 107 Utenfor tilfluktsrom

4.3.4 Utvendig

Noe malingsflassing på sydfasade



Bilde 108: Sydfasade



Bilde 109: Sørgerender på nordfasade kommer fra rust på stålprofiler til fasadeplatene.



Bilde 110 Kortfasade mot vest

4.4 Grunn og fundamenter

BESKRIVELSE

Ifølge opprinnelig byggesak stå p-hus på betongpillarer som er ført til fjell.

TILSTAND

Det er ikke registrert sprekker/setninger som skulle tilsi at det er noen form for bevegelse/endring i grunnen/fundamenteringen.

VURDERING AV TILTAK OG LØSNINGER

Ingen tiltak.

4.5 Parkeringsdekker, søyler og vegger

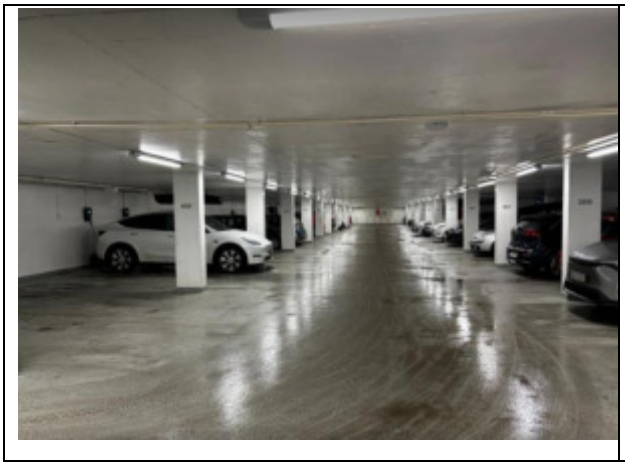
BESKRIVELSE

Bygget har plasstøpte dekker, søyler og vegger. Det er slakkarmerte konstruksjoner. Dekkene er belagt med polyuretanbelegg. Vegger, søyler og himlinger er malt med CO2-bremsende maling.

TILSTAND

Generelt er det lite skader å se. Enkelte steder er det nye betongskader. Dette er mindre lokale skader. På befaringsdagen var det en del vann/smuss på parkeringsdekkene.

Prosjektert nyttelast for dekkene er 250 kg/m². Hver parkeringsplass er ca. 2,55x5,0 m. Det innebærer at maks last per p-plass er ca. 3,2 tonn. Flere el. biler med store batteripakker har en vekt som er omtrent på dette nivået. Beregningsmessig er det lite å gå på når det gjelder nyttelast-kapasitet.





2 spenn/4 p-plasser på plan 2 brukes av drift som oppstillingsplass for maskiner til vaktmester og for lager av strøshingel. Oppstillingsplassen med kjørevei til port er plassert i området over tilfluktsrom.

Tilfluktsrommet er dimensjonert for fall-last hvor overliggende p-etasjer kollapser. Uten å ha regnet på det er det grunn til å tro at denne delen av dekket er dimensjonert for laster som langt overskrider lasten av strøshingel og/eller vekt av maskiner.

4.6 Platekledde fasader

Platekledde fasader består av et bæresystem i stål med vertikale hulprofiler og horisontale U-profiler. Utenpå U-profiler er det montert etasjehøye «Robertson» fasadeplater av metall. Fasadeplatene har tre flater, et flatt pari i midten og innknekket platekant på begge sider. Fasadeplatene er skrudd fast til treklosser som ligger oppå U-profilen.

Vertikale hulprofiler er festet inn i dekket oppe og nede, mens U-profiler er plassert på utsiden av betongsøyler. Det er varierende grad av korrosjon på stålkonstruksjonene. Størst korrosjon er funnet ved fot, nede mot parkeringsdekket. Her er hulprofilene flere steder helt borte. Rustvannet fra stålprofilene er hovedårsak til rustsørgerender på fasadene.

4.7 Tak

BESKRIVELSE

Takkonstruksjonen er et plasstøpt betongdekke som er støpt med fall til sluk. Taket har ensidig fall fra syd mot nord. Taket er tekket med sveisemembran. Taket har 7 innvendige nedløp, disse er plassert omtrent 0,5 m inn fra nordfasaden. Mot syd- og kortfasader er det støpt/murt oppkant/parapet som er beslått med vinylbelagt toppbeslag.

TILSTAND

Taket ble tekket om i 2017.

4.8 Ventilasjon av P-hus

Etter ønske fra styret er det foretatt en mindre tilleggsvurdering av ventilasjonsløsningen i tilfluktsroms delen.

Multiconsult foretok en enkel vurdering av tilfluktsroms ventileringen i 2011. Situasjonen/tilstanden for ventilasjon i dag er tilnærmet lik det den var i 2011:

• Tilfluktsrommets normalventilasjon benyttes som garasjeventilasjon med en tilførselskanal og overtrykksevakuering via sluser. I tillegg er det for den halvåpne garasjedelen etablert et tidsstyrt avtrekksanlegg.

• Tilluftskanal for tilfluktsroms ventilasjonen er stor, (Ø700mm) og opptar noe parkeringsareal. Denne kanalen kan erstattes med to mindre kanaler (500mm) parallelt, men det er minimalt med plass å spare. Ca. 200mm.

I 2011 var det vanlig/enklere å få nedgradert tilfluktsrom dvs. å få fjernet hele funksjonen eller få økt klargjøringstiden. I dag er nedgradering av tilfluktsrom i liten grad aktuelt.

Klargjøringstid for tilfluktsrommet skal normalt maksimalt være 72 timer. Det betyr at det maks kan ta 72 timer å få klargjort alt av ventilasjon, dører, ramper fjernes osv. Hovedfunksjon til de store kanalene er ventilering for tilfluktsromfunksjonen. Dersom de store kanalene demonteres må de lagres/være tilgjengelig slik at man raskt kan få reetablert ventilasjonen.

Hvis borettslaget ønsker at Multiconsult skal foreta en nærmere vurdering av en ombygging av ventilasjonskanaler og/eller kontroll av VVS-funksjoner knyttet til tilfluktsromfunksjonen og/eller daglig funksjon, så kan vi det. Det første steget vil være å få fastslått hvilken klargjøringstid borettslaget har, men vanligvis er dette 72 timer.

4.9 Vurdering av tiltak og løsninger

I etterkant vurderes rehabiliteringen i 2014 som en god og fornuftig løsning. Den største påkjenningen er fremdeles saltholdig smeltevann som fører til korrosjonsskader på platefasader, betongkonstruksjoner, ståldører, avløpsrør mv. I tabell under er det i hovedsak angitt vedlikeholdstiltak. På sikt bør man beregne en større utskifting/oppgradering av fasadene. Hovedproblemet med fasadene er at deler av stålskjellettet som bærer fasadene er så korrodert at man enten må skifte ut stålprofiler eller skifte ut hele fasadeløsningen.

Punkt	Beskrivelse	Kommentar
1	Spyling av gulv, vegger, tak og fasader	Så snart vintersesongen er over bør hele p-huset spyles slik at man får fjernet alt av veisalt og grus. Dette anbefales utført hver vår. Dette for å redusere saltpåkjenning av betongkonstruksjoner generelt og slitasje på dekkebelegg spesielt. Videre vil en slik rengjøring redusere korrosjon av stålprofiler i fasadene.
2	Fjerning svertesopp	Samtidig med nedvask bør man vaske bort/fjerne flekker/områder med svertesopp. Her bør det i forkant gjøres en kartlegging av årsak til fukt. Kontroller om fukt er fra taklekkasje. Om det er taklekkasje utbedres denne. Om det ikke er noen lekkasje i taket er årsaken trolig kondens. Deretter, la dekket tørke før løs maling fjernes og maling påføres.
3	Utbedre bevegelsesfuge	Bevegelsesfuge skiftes ut og betongskader ved fugene repareres.
4	Falloppbygging	Vurder falloppbygging i områder hvor det er store dammer ut mot yttervegg og særlig der hvor dammene fører til rustskader og sørgerender på fasader. En påstøp gir økt nyttelast på dekket, og dette må vurderes nærmere før en eventuell falloppbygging gjennomføres.

5	Utbedre over-bygg ved porter	Gjelder overbygg ved kjøreporter. Spesielt overbygg over kjøreport på plan 1 og 2 er lurvete og har en del betongskader. Skadene er for en stor del forårsaket av smeltevann som renner ned på takene fra kjøredekket. Før takene utbedres må det gjøres tiltak som hindrer smeltevann fra å renne ned på overbygget.
6	Vask og maling murfasade	Gjelder partier hvor det er noe malingsflassing
7	Utbedring platefasade	I første omgang foreslår vi som nevnt å spyle/vaske fasadene. Hensikten er å fjerne saltholdig vann og fjerne sørgerender av rustvann. Videre må ståldeler rengjøres og korrosjonsbeskyttes evt. skiftes ut.
8	Utbedre rørlekkasjer	Gjelder utbedring av rør/rørskjøter til taknedløp. Her kan årsakene være flere. Dersom avløpet er tett lenger ned i grunnen, må avløpet åpnes/spyles først. På øvre plan er det trolig mangelfull tetting av ledninger ifm. varmekabler i taksluk som er årsake til lekkasjen ved dette nedløpet, men årsaken her kan også være kondens. Dersom årsaken er kondens kan en løsning være å legge på en kondensisolering, i så fall bør det også monteres en mantling/beskyttelse av isolasjonen slik at den ikke blir skadet/blir fillete. En annen løsning er å bytte til plastrør. I så fall må det avklares om det er brannkrav til dekket. Tilstand på selve rørene må kontrolleres. Det kan bli nødvendig å skifte ut alle rør dersom det viser seg at godstykkelsen er så liten at rørene må skiftes.
9	Nødutganger	Funksjonsteste og utbedre luker/åpningsanordninger. Vurder å monter stengsler for å unngå at utganger blir vanskelig tilgjengelig / blokkert av biler/beboerlagring. Sikre at snørydding ikke fører til blokkering av utgang.
10	Utskifting ventilasjonskanaler	Vurder utskifting av ventilasjonskanaler i tilfluktsroms arealer

Betongskader anbefales utbedret samtidig med at det foretas andre tilsvarende betongreparasjoner på boligblokkene.

5 Kostnadsoverslag

Kostnadsoverslag under er et grovt anslag. På dette stadiet er det vanskelig å beregne kostnader da løsningene ikke er prosjektert.

Tiltak	Enh.	Ant.	Pris	Sum inkl. mva.	Kommentar	Utføres innen år
Luftavfukter	stk	6	205.000	1.250.000,-	Prøveløsning på 6 blokker	2026
Drenering	Lm	1000	10.000	10.000.000,-	Påregnelige tiltak på terrasser, beplanting osv. er medtatt	2050
Etterisolering grunnmur	-	-	-	-	Er medtatt i energikartlegging	
Omtekking	M²	8.600	1.100	9.460.000,-	Inkludert utskifting av sluk	2030
Nye takluker	Stk	39	80.000	3.120.000,-	Motoriserte luker	2030
Etterisolering tak	-	-	-	-	Er medtatt i energikartlegging	
Utskifting fasader	-	-	-	-	Er medtatt i energikartlegging	2025
Utskifting vinduer	Stk	730	18.000	13.140.000,-	Fasader med korrugerte plater. Har medtatt samtlige vinduer.	2025
Etterisolering fasader	-	-	-	-	Kostnader er medtatt i energikartlegging	
Utskifting vinduer	Stk	2.450	20.000	49.000.000,-	Fasader med trepanel	
Opsjon vinduer	*Stk*	*2.450*	*10.000*	*24.500.000,-*	*Fasader med trepanel, gjenbruk eks. vinduer, ikke summert*	
Utbedre verandaer	RS	1		10.000.000,-	Utbedre betongskader. Levetid inntil 10 år før tilsv reparasjon.	2027
Dørjustering	Stk	430	1.000	430.000,-	Samtlige dører kontrolleres	2024
Rengjøring. bunnledninger	RS			150.000,-	Spyling	2027
Parkeringshus	RS			1.000.000,-	Div. reparasjoner og utbedringer	
			Uforutsett 10%	**9.000.000,-**		
			Rigg og drift 15%	**15.000.000,-**		
			SUM	**120.000.000,-**		

Rapport

Orebakken borettslag

OPPDRAGSGIVER

Orebakken borettslag

EMNE

Oppsummering tilstand og tiltak

DATO / REVISJON: 24. april 2025 / 0

DOKUMENTKODE: 10252536-02-TVF-RAP-03



Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

Multiconsult

Rapport

OPPDRAG	Orebakken borettslag	DOKUMENTKODE	10252536-02-TVF-RAP-03
EMNE	Oppsummering tilstand og tiltak	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Orebakken borettslag	OPPDRAGSLEDER	Egil Kvamme
KONTAKTPERSON	Styreleder	UTARBEIDET AV	Egil Kvamme
KOORDINATER	Sone: EU 89, UTM sone 31 / Øst: 257201.65 / Nord: 6654110.81	ANSVARLIG ENHET	Tilstand og bygningsvern
GNR./BNR./SNR.	31 / 315 / - / Oslo		

SAMMENDRAG

Bygningsmassen er nå 50 år og har nådd sin prosjekterte levetid. Dette innebærer at boligstandarden mht. inneklima, strømforbruk og generell bokomfort oppleves som lav. Beboerne klager på trekk fra vinduer og yttervegger, det er gulvkaldt og det er høyt strømforbruk. Med unntak av vindusutskifting og noe tilleggsisolering av fasader ut mot verandaer er yttervegger og tak tilnærmet uendret siden blokkene ble bygd.

Boligblokkene har liten isolasjonstykkelse og det er luftlekkasjer og kuldebroer i yttervegger/-gulv. Dette, kombinert med avtrekksventilasjon, gir redusert bo komfort, dårlig inneklima og høye fyringsutgifter. ENØK beregninger viser et årlig forbruk på 188 kWh/m^2, kravet for tilsvarende nybygg er 92 kWh/m^2. I 2035 vil kravet for nybygg trolig være 40 kWh/m^2. Kostnad for ENØK-oppgradering av bygningsmassen til dagens standard for tilsvarende nybygg er høy. Det er utredet 7 tiltak hvor kun utskifting av deler av vinduene og bedre styring av snøsmelteanlegg er funnet lønnsomme basert på reduserte strømkostnader og vedlikehold som uansett må utføres. Montering av solceller vil være lønnsomt ved strømpris over 67 øre/kWh.

Fasader med tegl og trepanel er generelt i god stand, men bør tilleggsisoleres. Fasadefelt med korrugerte metallplater inkl. vinduer har nådd sin levetid, og må skiftes ut. Takene er dårlig isolert og bør tilleggsisoleres, takene bør tekkes om innen 2030. Takluker anbefales skiftet ut. Omtekking og etterisolering må koordineres med andre tiltak som solcelleanlegg og ny ventilasjonsløsning om disse ønskes.

Verandaer har betongskader som må utbedres. Selv om skadene utbedres nå, vil det over tid komme nye skader. Utskifting er derfor aktuelt.

Enkelte kjellere med bodarealer har et fuktproblem som enten er fukt gjennom kjellergulv/-vegger pga. dårlig drenering, feil ventilasjonsløsning eller en kombinasjon av disse. Foreslåtte tiltak er å installere luftavfukter.

Entredører til leilighetene er i all hovedsak fra byggeåret. Dørene er i god stand, alder tatt i betraktning. Ut ifra en ren tilstandsvurdering, anbefaler vi kun at dørene gås over og justeres, og suppleres med tettelister ved behov.

Blokkene har mekanisk avtrekksventilasjon, med tilluft via spalteventiler i vinduer og avtrekk på bad, kjøkken og bod via innstøpte kanaler til avtrekksvifte på tak. Avtrekkskanaler må renses og innreguleres på nytt. Dagens avtrekksventilasjon anbefales skiftes til balansert ventilasjon, i minste fall får forbedret styringssystem.

Rapporter fra kamerainspeksjoner 2008-17 viser at avløpsledningene i liten grad er skadet eller utsatt for slitasje og groing. Vi anbefaler at bunnledninger og uttrekksledninger spyles, men ser ikke behov for større tiltak (strømpetrekning eller total baderomsrehabilitering).

Boligblokkene er godkjent med adkomst og rømning via ett trapperom, samt en alternativ rømningsvei via brannvesenets stigemateriell. Vi anbefaler at det etableres egne oppstillingsplasser for høyblokkene.

Parkeringshuset er grei i grei stand, alder tatt i betraktning. Hele parkeringshuset, inkludert platefasader, bør spyles og vaskes for å fjerne veisalt. Følgende tiltak er anbefalt: Reparasjoner av fuger og enkelte betong-skader, noe fasademaling samt kontroll av og evt. utskifting av taknedløp. Nødutganger kontrolleres og utbed-res, rustne ståldører på plan 1 skiftes ut. Falloppbygging av dekker bør vurderes der hvor det er store dammer.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
1	24.04.2025	ENDELIG VERSJON	Egil Kvamme	Sjur Mehlum	Egil Kvamme
0	24.03.2025	FORELØPIG TIL STYRET FOR KOMMENTAR	Egil Kvamme	Sjur Mehlum	Egil Kvamme

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Generelt 3
2 Tilstand og vedlikeholdstiltak 4
2.1 Boligblokker - bygningsteknisk tilstand 4
2.2 Boligblokker - ventilasjon og røranlegg 7
2.3 Boligblokker – brannsikkerhet 8
2.4 Boligblokker - ENØK 8
2.5 Parkeringshus 10

1 Generelt

Multiconsult Norge er engasjert av Orebakken BL som teknisk rådgiver ifm. rehabilitering av borettslagets 13 boligblokker og 1 parkeringshus.

Rapporten oppsummerer teknisk tilstand og foreslåtte tiltak for å oppgradere bygningsmassen til dagens standard for tilsvarende nybygg innen en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Mange beboere har klaget på kalde leiligheter om vinteren, med trekk fra vinduer og yttervegger, gulvkulde og høyt strømforbruk. Besøk i flere leiligheter viser at mange ikke bruker ventilasjonen riktig. Blokkene er undertrykksventilert med spalteventiler over vinduer, avtrekksventiler på kjøkken og våtrom, og felles avtrekksvifter på tak. For at ventilasjonen skal fungere, må spalteventiler og avtrekks-ventiler være åpne, panelovner være plassert under vinduer og innerdører må ha lufteterskel. Mange ventiler er stengt, panelovner fjernet, og nyere dører har anslagsterskel, noe som fører til dårlig inneklima og økt fuktighet.

Planløsning og standard i leilighetene varierer. Mange har gjennomført større oppgraderinger / endringer som; installert gulvvarme, åpnet opp mellom rom, endret dørplassering og bygd om våtrom. Generelt er standarden høy med moderne overflater, våtrom og kjøkken. Leilighetene fremstår som moderne ved salg, men oppleves som kalde og med lav bokomfort om vinteren.

Historisk eierskifte har vært rundt 10%, dette er redusert til rundt 7% de siste to årene. Beboerne er opptatt av fellesarealer og bidrar til vedlikehold. Selv om Orebakken er et borettslag, behandles leilighetene mer som selveierleiligheter. Borettslagets retningslinjer vedr. bygningstiltak, forhager, verandaer mv. er generelle og vage, noe som fører til uensartede løsninger og utforming/bruk.

Borettslaget har i dag en driftsorganisasjon med vaktmester og to assistenter.

Borettslaget har et omfattende papirarkiv, men mangler ajourført FDV-dokumentasjon. Systemet i Vibbo er ikke utfylt, og dokumentasjon må ofte letes opp manuelt.

2 Tilstand og vedlikeholdstiltak

2.1 Boligblokker - bygningsteknisk tilstand

GENERELT
Boligblokkene ble oppført på midten av 1970-tallet og var planlagt med en levetid på 50 år. Levetid defineres som «tiden bygget eller dets deler oppfyller krav til ønsket funksjon». Klimaskallet er stort sett uendret, med noen tiltak som innglassing av verandaer, delvis utskifting av vinduer og noe tilleggsisolering. Tre større vedlikeholdsprosjekter er gjennomført: vindusutskifting i 1984-86, oppgradering av trefasader med nye vinduer + betongrehabilitering rundt år 2000 og betongrehabilitering av fasadene i 2011-2013. I tillegg er det gjennomført en del mindre vedlikeholdsarbeider som betongreparasjoner, ventilasjonsrenovering, omtekking, utbedring taknedløp og drenering. Selv om det er utført en del vedlikeholdsarbeider har bygningsmassen på mange områder nå nådd sin prosjekterte levetid.

Fasadene varierer betydelig med ulike verandaer, markiser og vinduer, noe som gjør vedlikehold og rehabilitering komplekst. Individuelle tilpasninger har ført til en uensartet bygningsmasse og utfordringer for styret i å holde oversikt og kontroll. Eksempler inkluderer innglassede verandaer og markiseløsninger, som har resultert i varierende betongreparasjoner og fargerike fasader.

DRENERING
Kjellerfukt er et problem i enkelte blokker. Hva dette skyldes er ikke fastslått. Vi mener at fuktproblemet enten er; fukt gjennom kjellergulv/-vegger pga. dårlig drenering, mangelfull fuktsperre i kjellergulv/yttervegger mot terreng, feil ventilasjonsløsning eller en kombinasjon av disse.

Drenering er utbedret i to omganger. Først i 2013 hvor hovedfokus var å fjerne øverste del av bølge-eternittplatene på grunn av asbest. Dernest i 2019-22 hvor omtrent 10% av dreneringen ble gravd opp og skiftet ut samt grunnmuren ble etterisolert. FDV-dokumentasjon på utbedring av drenering er mangelfull. Det gjenstår oppgradering av omtrent 80% av opprinnelig drenering.

Utbedring av drenering har en høy kostnad og det er usikkert om dette løser fuktproblemet.

Vårt forslag til løsning er å installere luftavfukter. Dette er en løsning som koster en brøkdel, av det å grave opp og legge ny drenering rundt baut, og som vi har god erfaring med.

BÆRESYSTEM GENERELT
Blokkene har et bæresystem som består av plasstøpte vegger og dekker. Bæresystemet gjelder for både hoveddel, som omfatter selve leilighetene og kjeller-/underetasje, og for verandaer. Det foreligger ingen informasjon om feil/mangler av betydning for bæresystem for hoveddel på blokkene.

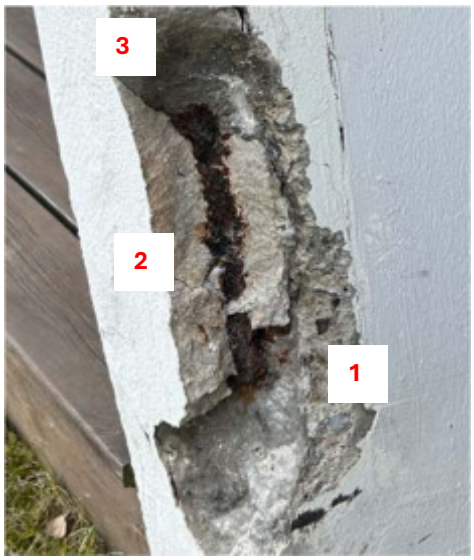
VERANDAER
Verandaene er av plasstøpt betong med prefabrikkerte brystningselementer av betong. Bæresystem for verandaer er adskilt fra hoveddel ved at det er innstøpt en tynn kuldebrobryter av celleisolasjon i ytterveggs posisjon. Brystningselementet er festet med stålbolter til søyler. Betongen er rehabilitert flere ganger, sist i 2011-13 med en omfattende fasaderehabilitering til 40 millioner og noen mindre reparasjoner i 2023. Dagens tilstand er varierende, men det er funnet til dels omfattende skader, spesielt i nedre fasadepartier, underkant av verandadekker, søyler og hjørner. På bilder under ser vi eksempel på betongskade i 2012 og fra prøvemeisling av søyle i Landingsveien 120 i 2024.



Bilde 1 Betongreparasjon 2012



Bilde 2 Landingsveien 120, før prøvemeisling i 2024



Bilde 3 Landingsveien 120, etter prøvemeisling i 2024

På bilde nr. 3 har vi markert tre betongvarianter: 1) opprinnelig betong med tilslag (pukk, grus), 2) lys grå mørtel fra reparasjoner før 2012 og 3) mørk grå mørtel fra reparasjoner i 2012.

Vår vurdering er at dagens skadeomfang er noe større enn forventet, i 2012 ble det budsjettert med et reparasjonsbehov på 2,5 millioner i år 2025. Vi mener at det er tre hovedårsaker til dette:

1) Opprinnelig betong er tilsatt klorider . Klorider fremskynder herdeprosessen, men kan føre til økt korrosjon.
2) Høyt fuktnivå enten som følge av fuktoppsug fra grunnen, fuktinntrenging i overganger mot teglforblending, og/eller fuktinntrenging pga. kondens mv.
3) Mangelfulle betongreparasjoner. Det er funnet store feil/mangler ved reparasjoner utført før den siste store fasaderehabiliteringen i 2012. Betongreparasjonene i 2012 var solide og bra, men der hvor det nå har kommet nye skader i opprinnelig betong / tidligere reparasjoner så kan det bety at reparasjonsmørtelen fra 2012 må meisles bort for å komme til den nye skaden.

Betongen må utbedres eller skiftes ut. Alle betongkonstruksjoner må kartlegges og utbedres der hvor det er betongskader. Utbedringen består i å frimeisle armering der hvor det er synlige riss/sprekker og/eller der hvor det er «bom» i betongen. Samlet arbeidsomfang er vanskelig å anslå. Om det tas utgangspunkt i at nødvendig arbeidsomfang omfatter omtrent 10% av alle betongkonstruksjonene vurderer vi at reparasjonsomfanget er i størrelsesordenen rundt 10 millioner inkludert mva., da er ikke stillas medtatt. Her er det viktig å merke seg at dette gjelder nye skader som har kommet etter fasaderehabiliteringen i 2012. Men betongskadene tar ikke slutt med dette. Om nye 10-15 år må det regnes med å utføre reparasjoner med omtrent samme arbeidsomfang.

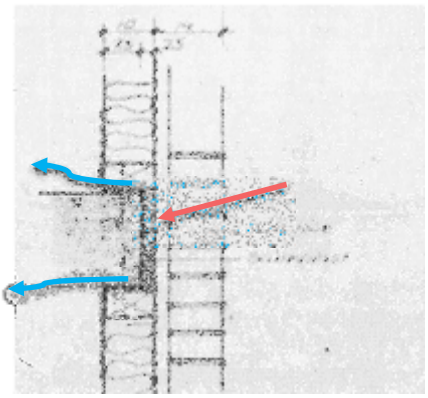
Vår vurdering er at det er tre alternative løsninger; 1) reparasjon, 2) innbygging og 3) utskifting.

Reparasjon vil si å fortsette dagens løsning med å utbedre skadene etter hvert som de oppstår.

Innbygging innebærer å bygge nye yttervegger på utsiden av verandaene slik at betongkonstruksjonene blir plassert i et inneklima.

Utskifting betyr å rive verandaene og erstatte disse med nye.

TEGLFASADER PÅ LANGVEGGER MED VINDUER OG BRYSTNINGER AV KORRUGERTE PLATER



Teglfasaden består fra innsiden av 11 mm gipsplater, diffusjonssperre/plast, 98 mm stendervegg med 100 mm mineralull, asfaltimpregnert papp, luftesjikt og ½ steins teglforblending. Teglfasadene er i relativt god stand, men dårlig isolert. Enkelte mindre partier har dårlig mørtel og frostskader. Levetiden kan påvirkes av etterisolering på innsiden, som det er opplyst at er utført i en del leiligheter, noe som øker risikoen for frostskader. Innfestingsstagene ble kontrollert og funnet i orden i 2011-2013.



Korrugert platefasade består fra innsiden av 11 mm gipsplate, diffusjonssperre/plast, 98 mm stendervegg med 100 mm mineralull, sementfiberplate/eternittplate (tykkelse er ukjent), påforing av 73 mm bindingsverk med 75 mm mineralull, 9 mm utvendig gips, 12 mm utlekting og profilerte stålplater. Veggfeltene har vært en svakhet ved fasadene siden byggeår. Allerede i 1984 ble veggfeltene utbedret med ny kledning og nye vinduer, men fremdeles fortsatte det å komme skader/reparasjonsbehov. Anslagsvis 150 vinduer fra 1984 er skiftet ut, termografering viser at luftlekkasjer er større på utskiftede enn på vinduer som ikke er skiftet ut. Veggfelt med korrugerte plater og tilhørende vinduer har nådd sin levetid og må skiftes ut

Stenderveggen på innsiden er et utfyllende bindingsverk. Utfyllende stendervegg medfører at alle tilstøtende veggskiver og dekker av betong fungerer som kuldebroer, markert med rød pil på figur over. I tillegg oppstår det ofte luftlekkasjer i sprekker mellom betong og treverk, markert med blå pil.

TEGLFASADER PÅ KORTVEGGER MED VINDUER OG BRYSTNINGER AV KORRUGERTE PLATER



Veggoppbygging fra innsiden består av 18-20 cm betong, 100 mm mineralull, luftesjikt på ca. 2 cm og ½ steins teglforblending.

Det er registrert enkelte stein med frostskader og mindre felt med grønske/mose i fugene. Det er ikke påvist riss/sprekker av betydning. Generelt fremstår teglfasaden i god stand, men dårlig isolert.

Veggfelt med korrugerte plater og tilhørende vinduer har en oppbygging og vedlikeholdshistorikk tilsvarende som samme løsning på langvegger. Også her har veggfeltene med vinduer og korrugerte plater nådd sin levetid og må skiftes ut. Kortvegger anbefales tilleggsisolert.

TREFASADER MED VINDUER OG VERANDADØRER UT MOT VERANDAER OG FORHAGER
Ytterveggene er utført med utfyllende stendervegg av tre med 100 mm mineralull.

Generelt er ytterkledningen og selve veggkonstruksjonen i god stand, men den har en del energitap pga. liten isolasjonstykkelse, kuldebroer og luftlekkasjer. Vinduer og verandadører, som ble skiftet ut i 2003-04, har en U-verdi på 1,4 W/m^{2}K. Da ble også flesteparten av brystningene/feltene under de store stuevinduene oppgradert med 5 cm isolasjon og ny kledning. Det er 73 leiligheter som fremdeles har gamle vinduer med U-verdi rundt 2,8 W/m^{2}K og fasadefelt som ikke ble tilleggsisolert.

Vinduer og kledning i de 73 gjenstående leiligheter har nådd sin levetid og må skiftes ut. Øvrige fasadefelt med vinduer bør tilleggsisoleres. Etterisolering av yttervegger og utskifting av vinduer/verandadører gir redusert energiforbruk og økt bokomfort.

Utvendig etterisolering er klart å foretrekke. Det finnes flere fasadesystemer for etterisolering. Her kan nevnes Red Air Flex fra Rockwool, som vi har gode erfaringer med, og Glava Driv, som er et nytt system under lansering.

Selv om veggene etterisoleres, vil kuldebroene i konstruksjonen fortsatt være til stede. Å fjerne kuldebroene helt er omfattende og kostnadskrevende. Her er flere løsninger som kan være aktuelle:

1. Splitte betongkonstruksjoner til veranda i overgang mot både veggskiver og etasjeskillere.
2. Flytte klimaskallet til utsiden av verandaen og montere isolasjon på utsiden av dagens verandakonstruksjon med nye vinduer osv.
3. Rive dagens verandaer, etterisolere veggen og montere nye.

YTTERTAK
Takkonstruksjonen er todelt: oppforet tretak over leiligheter og kompakt tak over verandaer. Oppforet tak har fall mot en langsgående midtplassert renne med innvendige nedløp og er isolert med 15 cm steinullplater og 2 cm sydde matter. Hulrom over isolasjonen varierer mellom ca. 15 cm på det laveste til ca. 100 cm på det høyeste. Over trapperom er det takluker og viftekasser med avtrekks-vifter. Takene har tverrgående brannskiller som er murt opp av gassbetongblokker. Oppforet tretak er ikke ventilert, men har noe luftveksling via utettheter.

Kompakt tak over verandaer har fall mot langfasader og trykkfast isolasjon, sannsynligvis utført med isolasjon av celleplast/isopor.

Taktekkingen (Derbigum) fra 1999-2000 ble ettersett og utbedret i 2023. Gjenværende levetid er begrenset, og takene bør tekkes om innen 2030. Enkelte taksluk er i dårlig stand og det er funnet råte i flere takluker. Takluker og taksluk bør skiftes ut ved omtekking. Takene er dårlig isolert og bør tilleggsisoleres.

ENTREDØRER
Leilighetenes entredører er, med unntak av noen få dører, fra byggeår. Dørene har brannklasse B30 og trolig også lydklassifiserte. Dørene har innfrest spor med termoekspanderende masse og doble O-gummitettelister. Dørene har slette dørblad med finert overflate på begge sider. Dørene slår innover i leilighetene og er utstyrt med 4 hengsler, hvor en er fjærhengsle. Svært mange av dørene har ekstra sikkerhetslås og kikkhull, dette er trolig ettermontert.

Generelt fremstår dørene som solide og formstabile, med betydelig gjenværende brukslevetid. Selv etter 50 års bruk er det få steder tegn til bevegelse ved innfestinger, noe som tyder på at dørmonteringen er god. Noen dører har satt seg litt, disse kan enkelt justeres.

2.2 Boligblokker - ventilasjon og røranlegg

VENTILASJON
Alle blokkene har mekanisk avtrekk og består av en takvifte, innstøpte kanaler i betongvegger, avtrekksventiler på bad/wc, kjøkken og bod og spalteventiler i vinduer/veggventiler for tilluft. Den friske lufta sendes inn i oppholdsrom og soverom, mens avtrekkslufta går ut gjennom kjøkken, våtrom og innvendig bod (etter opprinnelige plantegninger). Spalter under dører eller andre ventiler sørger for å flytte luft mellom rommene. I tillegg til leilighetene er det avtrekksventiler i søppelrom, trapperom og kjellerarealer. Det er én avtrekksvifte per oppgang, til sammen er det 39 vifter.

Det er et problem at mange beboere stenger eller reduserer friskluftstilførselen på grunn av trekkfølelse, spesielt gjelder dette om vinteren. Dette fører til dårlig luftsirkulasjon, høy luftfuktighet og matlukt i leilighetene, med fare for kondens og svertesoppdannelse rundt vinduer, i våtrom og på yttervegger. Det er flere klager på ventilasjon, trekk, lyd, matlukt og dårlig ventilering av bad.

Kanalnettet er mangelfullt sikret mot spredning av brann, da to eller flere leiligheter er tilkoblet samme avtrekkskanal.

Ventilasjonsløsning må utbedres. Hensikten med ventilasjon er å tilføre frisk luft og skifte ut brukt og fuktig luft i boligen, dette for å unngå innvendig kondens, mulig muggvekst og dårlig inneklima. For best mulig inneklima anbefaler vi etablering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Frisk forvarmet og renset luft fri for pollen og støv tilføres boligen. Fuktig brukt luft føres ut av boligen.

Som et minimum må eksisterende anlegg oppgraderes med rensing av kanalnett og ny innregulering, og anlegget bør trykkreguleres. Byggestøv fra oppussing kan føre til skade på vifter og/eller avleiring i ventilasjonskanaler. Styrets har i retningslinjer ved byggearbeider i leiligheter beskrevet tiltak for å unngå slik skade på vifter. Erfaringen er at slike tiltak i liten grad blir fulgt.

Vi anbefaler å oppgradere til balansert ventilasjon. Dette kan gjøres på flere måter, enten ved separat anlegg i hver leilighet eller felles anlegg med et takplassert aggregat enten per oppgang eller blokk.

FELLES RØRANLEGG
Bunn-/uttrekksledninger og vertikale avløpsrør, som alle er fra byggeår, er av plast. Vi har gjennomgått rapporter fra kamerainspeksjoner utført i 2017,2010, 2009 og 2008. Detaljer på inspeksjonsskjemaene viser at avløpsledningene i liten grad er utsatt for slitasje og groing. På dette grunnlag ser vi ingen grunn til å foreta nye kontroller nå, men vi anbefaler at bunnledninger og uttrekksledninger spyles.

Vannledninger inn til bygningene og i kjeller, som ligger åpent, er stort sett tykkveggede kobberrør med gjenger og loddefittings. Rørene er stort sett fra byggeår. Ingen tiltak utover reparasjon ved evt. rørbrudd.

Vertikale vannrør er innstøpt og er fra byggeår. Umulig å vurdere tilstand på rørene, men normal levetid er 50 år. Ingen tiltak utover reparasjoner ved lekkasje. Innstøping av vannrør er ikke lenger tillatt på nybygg. Stengeventiler i kjellere er av nyere dato, ingen tiltak foreslått.

Varmt tappevann tilberedes i hver leilighet, er ikke vurdert.

2.3 Boligblokker – brannsikkerhet

Alle boligblokker er godkjent med adkomst og rømning via ett trapperom og alternativ rømningsvei via brannvesenets stigemateriell. Rømning via veranda til naboleilighet er ikke nevnt i opprinnelig byggesak, og vil i praksis ha liten betydning. Lavblokker kan nås med brannvesenets skyvestiger mens for høyblokker må det benyttes en for evakuering av leiligheter i 5. etasje og høyere.

Kjøreadkomst til alle blokker og oppstillingsplass for stigebil utenfor høyblokker må kontrolleres opp mot gjeldende krav til Oslo brann- og redningsetat. Oppstillingsplass til østfasaden for begge høyblokker mangler, og må etableres. Rømningsstiger på nordøstsiden av høyblokkene bør fjernes, risikoen ved bruk vurderes som klart større enn nytteverdien.

Brann- og rømningssikkerheten oppfyller i det alt vesentlige dagens brannkrav for tilsvarende nybygg

2.4 Boligblokker - ENØK

All energibruk er basert på strøm. Samlet årlig forbruk for leiligheter er estimert til 8.000.000 kWh, noe som gir et snittforbruk på 188 kWh/m^2. Kravene for nybygg er 95 kWh/m^2, og vil trolig være 40 kWh/m^2

innen 2035. I tillegg kommer forbruk på fellesarealer, elbillading, snøsmelteanlegg mm. på i overkant av 1.000.000 kWh/år.

Det er ved gjennomgang av bygg, anlegg, drift og bruk funnet et betydelig potensial for energi-besparelse samt energiproduksjon for Orebakken borettslag. Det er utredet 7 tiltak;

NR.	TILTAK	BESKRIVELSE	KOSTNAD	BESPARELSE
1	Skifte vinduer	Inkluderer kun vinduer bak korrugerte plater (1984 vinduer).	0,8 millioner [1]	330.000 kWh
2	Etterisolering fasader	Gjelder tilleggsisolering av alle fasader hvor verandaer + tegl og trepanel rives.	105 millioner	1.180.000 kWh
2A	Delvis etterisolering	Tilleggsisolering av fasader uten teglfor-blending + reparasjon av betongskader.	34 millioner [2]	(312.000 kWh)
2B	Skifte ut verandaer	Erstatte dagens verandaer med nye. Fjerne kuldebroer fra verandaer. Tilleggsisolere vegg med stålplater.	115 millioner [2]	(391.000 kWh)
2C	Fjerne kuldebro	Utbedre kuldebro ved verandaer, reparasjon betongskader, utbedre vegg med stålkledning	54 millioner [2]	(391.000 kWh)
3	Etterisolering tak	Alle takflater bortsett fra tak over verandaer.	4,8 millioner	143.000 kWh
4	Etterisolering innervegg	Gjelder vegg mellom leilighet og bodareal i underetasje.	2,3 millioner	55.000 kWh
5	Balansert ventilasjon	Ett aggregat per oppgang hvor søppelsjakt er tilluftskanal.	68,6 millioner	1.517.000 kWh
6	Snøsmelte-anlegg	Forbedret styring av eksisterende snøsmelteanlegg.	0,6 millioner	584.000 kWh
7	Solceller på tak	Solpaneler monteres på alle tilgjengelige takflater. Omtekking kommer i tillegg.	7,7 millioner	680.000 kWh
			SUM	**4.500.000 kWh** [3]

[1] Vinduene har nådd sin levetid og må skiftes ut. I beregningene er kun ekstrakostnad for valg av vinduer med bedre U-verdi enn minimumskrav medtatt fordi vinduene uansett må byttes ut.

[2] Kostnader for betongreparasjoner er eksklusiv stillas/rigg.

[3] Tiltak 2A-2C er ikke medtatt i summeringen.

Om vi ser bort fra kuldebroer, luftlekkasjer og isolasjonstykkelse er den generelle fasadetilstanden god, bortsett fra partier med korrugerte plater hvor både vinduer og kledning har nådd sin levetid og må skiftes ut. Takene er i grei tilstand, men har liten isolasjonstykkelse. Taktekking bør skiftes ut innen 2030, men ellers så fungerer takene greit. Ventilasjonsløsningen fungerer, det er ikke slik at levetid for dagens løsning er nådd. Bygningsmassen er i så god stand at det er vanskelig å beregne lønnsomhet med de foreslåtte ENØK-tiltakene. Hovedsaken er at bygningsmassen har en standard som ligger langt under det som gjelder for tilvarende nybygg mht. bo komfort, inneklima og energibruk.

Den generelle fasadetilstanden gjør at ENØK-tiltakene ikke er lønnsomme (basert kun på strømsparing). Det er foretatt lønnsomhetsberegning for strømpris 135, 160 og 185 øre/kWh inkl. mva. og avgifter, heretter kalt lav, middels og høy energipris, og med 4% rente. For alle strømpriser er det

kun styring av snøsmelteanlegg og utskifting av vinduer med bedre U-verdi enn minstekravet som er lønnsomt.

Solceller vil være lønnsomme ved en strømpris fra 67 øre/kWh og kan være aktuelt.

Tiltakene må derimot ikke utelukkende sees på som energieffektiviseringstiltak, men som energioppgraderingstiltak som vil gi borettslaget et løft både mtp. energibruk, estetikk samt heving av komfort og innemiljøkvaliteter. Slike nytteeffekter er ikke medtatt i lønnsomhetsberegningene.

Kostnadene over er basert på estimater. Borettslaget bør innhente tilbud fra entreprenører på ønskede arbeider, slik at beslutning om gjennomføring tas på riktig grunnlag. Se Enøk-kartleggingen for detaljer.

2.5 Parkeringshus

P-huset ble oppført i 1974. Det har 4 parkeringsplan, 412 p-plasser og samlet areal 9.480 m^2. Tilfluktsrommet, som utgjør drøyt 1/3 av underetasjen, brukes til parkering og boder. Bygningen ble rehabilitert i 2014, da ble støpeasfalt fjernet, betongskader reparert og polyuretanbelegg lagt på alle dekkene. Taket ble omtekket i 2016.

Parkeringshuset er generelt i grei stand, alder tatt i betraktning. Hele parkeringshuset, inkludert platefasader, bør spyles og vaskes for å fjerne veisalt. Følgende utbedringstiltak er anbefalt:

- Reparasjoner av fuger og enkelte betongskader
- Noe fasademaling samt kontroll / utskifting av taknedløp
- Nødutganger kontrolleres og utbedres
- Rustne ståldører på plan 1 skiftes ut.
- Falloppbygging av dekker vurderes der hvor det er store dammer.

Oppsummering fra informasjonsmøtet om vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen i Orebakken 28. april og neste steg

Styret ønsker å takke for et godt beboermøte mandag 28. april!

Nærmere 200 andelseiere møtte fram for å få en orientering om tilstanden til bygningsmassen i Orebakken og mulighetsrommet vi har når vi skal i gang med vedlikehold og rehabilitering fremover. Møtet varte fra kl.18:30-20:45. Det kom mange gode spørsmål og konstruktive innspill fra de fremmøtte, og styret ser frem til fortsettelsen!

Møtet bestod av to deler:

1) Gjennomgang av tilstandsvurdering og energikartlegging utarbeidet av Multiconsult, ved Egil Kvamme
2) Gjennomgang av mulighetsstudie utarbeidet av MAP Arkitekter, ved Guttormur Magnusson

Vi vil kort gå gjennom hovedpunktene nedenfor.

Tilstandsvurdering med energikartlegging

Formålet med første del av møtet var å gi andelseierne innblikk i de viktigste funnene i tilstandsvurderingen og energikartleggingen til Multiconsult. Oppsummeringsrapporten vedlagt møteinvitasjonen på Vibbo 25. april gir god innsikt i det som ble gjennomgått. En mer detaljert beskrivelse finner du i hovedrapportene som ble delt på Vibbo tilbake i juni 2024 (en oppdatert versjon av den ene rapporten kommer senere i mai, inkludert noe ekstra underlag).

Fra salen ble det blant annet stilt spørsmål til tilstanden til betongelementene på fasadene, og hvorfor vi allerede ser skader kun ti år etter en større betongrehabilitering. Tilstanden har flere årsaker, deriblant høyt saltinnhold i betongen og lav standard på tidligere betongreparasjoner utført før 2012, som i kombinasjon har vært uheldig for oss. Tilsetting av salt under støping av betongen var vanlig på 70-tallet da Orebakken ble bygget, for å få betongen til å tørke raskt så det kunne bygges raskere. Salt påvirker armeringsjernet i betongen gjennom en kjemisk prosess og gir såkalt rustsprenging. Det er den ytre betongen i byggene som er utsatt for vær og vind som påvirkes av denne prosessen, med andre ord balkongene. Selv om vi reparerer balkongene nå, vil nye reparasjoner kreves ca. hvert tiende år.

Det ble også spurt om hva som er "må"-tiltak, og dette ble adressert under del to om mulighetsstudien. Det kom også spørsmål om mulighet for solenergi, hvilket er nøye beskrevet i hovedrapporten om energikartlegging delt i juni 2024.

Kort om mulighetsstudien

I andre del av møtet fikk andelseierne en introduksjon til mulighetsrommet for et rehabiliteringsprosjekt i borettslaget. MAP Arkitekter har utarbeidet mulighetsstudien i nært samarbeid med Multiconsult og styret, og vi har sett på tilstand, mulige tiltak og hva som kan være fornuftige tilnærminger. Dette har resultert i tre ulike "tiltakspakker", med formål å synliggjøre mulighetsrommet. Pakkene er ikke ment å være verken uttømmende eller vise alle mulige løsninger, men er ment å danne grunnlaget for videre dialog og utvikling av prosjektet i samarbeid med andelseierne i tiden som kommer.

1. Tiltakspakke 1 «Reparasjoner» inneholder det som minimum må gjøres med bygningsmassen for å vedlikeholde denne, altså «må-tiltak». Fasadepanelene med korrugerte plater må skiftes ut, inkludert vinduene i disse feltene, og etterisoleres. Ventilasjonsanlegget rengjøres og settes i stand. Utvendig betong (balkonger) repareres, og takene tekkes om. Tiltakene vil gjøre lite eller ingenting med opplevd bokomfort i forhold til kald trekk og kalde gulv, da den opprinnelige standarden til byggene fra 1975 i stor grad forblir uendret. Det forventes ikke at leilighetene vil øke i salgsverdi med denne pakken.

2. Tiltakspakke 2 «Isolasjon» inneholder i tillegg til må-tiltakene i pakke 1, grep som bringer borettslaget nærmere dagens standard for energibruk og bokomfort. Fullstendig etterisolering og eliminering av alle kuldebroer fjerner kalde gulv og trekk. Tiltakene vil imidlertid også innebære større fasadeendringer (fra tegl til pussede flater) og litt smalere balkonger. Alle vinduer og balkongdører byttes, hvilket gir mulighet til både større vinduer og mer praktiske skyvedører. En tilleggsmulighet er å bytte til balansert ventilasjon, og dette vil innebære montering av kasser i takene særlig inne i gangen i leilighetene for fremføring av ventilasjonsrør. Det er usikkert om tiltakspakken gir mer enn marginal økning i salgsverdi.

3. Tiltakspakke 3 «Verdiøkning» bygger videre på pakke 1 og 2, og viser hvordan salgsverdien til boligene eventuelt kan økes. Forslaget går ut på å innlemme en del av balkongen i alle leilighetene slik at boarealet økes. Dette kan eventuelt kombineres med å bytte resten av balkongen med en større, som da vil stikke ut fra fasaden. Tiltakene i pakken vil også løse problemet med betongen på hovedbalkongene, som da delvis bygges inn eller byttes ut, med noe unntak for balkongene på forsiden av høyblokkene (balkongene på kjøkkenside i lavblokkene er fortsatt uendret).

Alle tiltakspakkene er utførlig beskrevet og illustrert i presentasjonen fra MAP Arkitekter.

Det er ingen tvil om at full etterisolering sammen med balansert ventilasjon gir et stort løft for bokomfort, men slike tiltak regner seg ikke hjem kun basert på energibesparelser og støtteordninger fra Enova eller Oslo Kommune. Derfor ble det også undersøkt om det ville være mulig å øke verdien til boligene, for eksempel ved å øke boarealet (pakke 3 «Verdiøkning»).

På slutten av presentasjonen fra MAP Arkitekter finner du en tabell som sammenlikner de tre tiltakspakkene. Det er også utarbeidet et grovt kostnadsoverslag for hver pakke.

Det er viktig å merke seg at tiltak særlig i pakke 2 «Isolasjon» og pakke 3 «Verdiøkning» vil kreve godkjenning av Plan og Bygg. I tillegg kreves det 2/3 flertall i en generalforsamling. Tiltak i pakke 1 regnes som alminnelig vedlikehold og er derfor innenfor styrets beslutningsmandat.

Av innspill og kommentarer fra andelseierne kan nevnes behov for individuelle tilpasninger inne i de enkelte leilighetene dersom balansert ventilasjon velges, mulig økt innsyn om man etablerer nye balkonger og en alternativ løsning om å heller bygge inn balkongene på kjøkkensiden for å gi et ekstra rom (kun mulighet for lavblokkene). Det kom også spørsmål om påvirkning på felleskostnader ved de ulike alternativene og hva vi kan få fra ulike støtteordninger. Dette vil vi komme tilbake til. Det kom også spørsmål om mulig varighet på byggeperiode, som til nå er vurdert opp til 2-3 år i de mest omfattende pakkene. Vi vil også komme tilbake til dette. Det er uansett intensjonen at det uansett «pakke» skal være mulig å bo i leilighetene under hele rehabiliteringsperioden.

Neste steg

Det tar oss over til neste steg:

1. Første steg er utsendelsen av denne oppsummeringen fra beboermøtet sammen med presentasjonene til Multiconsult og MAP Arkitekter.
2. Deretter kommer det en spørreundersøkelse til alle andelseierne i løpet av mai. Formålet er å få tilbakemeldinger på tiltakene beskrevet i mulighetsstudien og hva dere oppfatter som viktigst, inkludert helt nye innspill og ideer.
3. Samtidig med spørreundersøkelsen arrangerer vi "åpent kontor" hvor styret, Multiconsult og MAP Arkitekter er tilgjengelig for spørsmål og dialog.
4. Når dette er gjennomført, ser styret for seg et nytt beboermøte for å se på resultatene fra spørreundersøkelsen og innspillene som har kommet inn.
5. Styret vil justere veien videre deretter basert på erfaringene vi gjør, med klart mål om at andelseierne skal oppleve trygghet når valg av rehabiliteringsløsning skal tas på generalforsamling.

Styret har besluttet å sende ut presentasjonen fra MAP Arkitekter på papir til samtlige andelseiere for å gjøre det lettere å følge prosessen fremover.

Følg med på nyheter fra styret på Vibbo fremover. Vi jobber med å oppdatere temaet «Vedlikeholdsplan» på Vibbo og vil legge ut alle relevante dokumenter der.

Vi ser frem til en spennende utviklingsprosess i samarbeid med alle andelseierne i Orebakken i tiden som kommer.

Hilsen styret i Orebakken

RAPPORT

Energikartlegging Orebakken borettslag

OPPDRAGSGIVER
Orebakken borettslag

EMNE
Energikartlegging

DATO / REVISJON: 8. mai 2024 / 01
DOKUMENTKODE: 10252536-RIEn-RAP-001



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Energikartlegging Orebakken borettslag**	DOKUMENTKODE	10252536-RIEn-RAP-001
EMNE	Energikartlegging	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Orebakken borettslag**	OPPDRAGSLEDER	Egil Kvamme
KONTAKTPERSON	Cecilie Seem	UTARBEIDET AV	Sybille Andrea Krall Belisa Husanovic Vibecke Lea
KOORDINATER	-	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS
GNR./BNR./SNR.	31/315		

SAMMENDRAG

Orebakken borettslag har ambisjoner om å redusere eget energiforbruk, og ønsker å se dette i sammenheng med nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Formålet med rapporten er å identifisere og utrede de mest aktuelle energitiltak for borettslaget. I tillegg kommer tiltak som ikke er utredet, men som betegnes som strakstiltak samt tiltak som kan vurderes nærmere.

Borettslagets bygningsmasse har i dag et energiforbruk stipulert til ca. 7 955 000 kWh/år som tilsvarer 188 kWh/m^2 oppvarmet areal per år. I tillegg kommer forbruk fellesarealer, elbil-lading, snøsmelteanlegg mm. på i overkant av 1 000 000 kWh/år. Det er ved gjennomgang av bygg, anlegg, drift og bruk funnet et betydelig potensial for energibesparelse samt energiproduksjon for Orebakken borettslag.

Det er utredet 7 tiltak som omfatter;

- Utskifting av vinduer
- Etterisolering av fasader
- Etterisolering av tak
- Etterisolering av vegg mot uoppvarmet areal i kjeller
- Balansert ventilasjon
- Styring av snøsmelteanlegg
- Solceller på tak

Med gjennomføring av alle tiltak, bortsett fra styring av snøsmelteanlegg, oppnås en energireduksjon for bygningsmassen beregnet til 49 %, og nytt forbrukstall vil da være ca. 4 000 000 kWh/år tilsvarende 96 kWh/m^2 per år.

Ved gjennomføring av tiltak *styring av snøsmelteanlegg* vil man i tillegg oppnå en energibesparelse på 584 000 kWh/år, dvs. over 50 % reduksjon av fellesforbruk.

Tiltakene må ikke utelukkende sees på som energieffektiviseringstiltak, men som energioppgraderingstiltak som vil gi borettslaget et løft både mtp. energibruk, estetikk samt heving av komfort og innemiljøkvaliteter.

Borettslaget bør innhente tilbud fra entreprenører på arbeidene, slik at beslutning om gjennomføring tas på riktig grunnlag.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	08.05.2024	Energikartlegging Orebakken borettslag	Sybille Krall/ Belisa Husanovic/ Vibecke Lea	Mathias Lillevold/ Oda A. Hjelme/ Trond Ivar Bøhn	Egil Kvamme
00	10.04.2024	Energikartlegging Orebakken borettslag	Sybille Krall/ Belisa Husanovic	Mathias Lillevold/ Oda A. Hjelme	Egil Kvamme

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Definisjoner 5
2 Bakgrunn og formål 5
3 Beskrivelse av borettslagets bygninger 6
3.1 Bygningskropp 7
3.2 Tekniske anlegg 8
4 Energiforbruk 8
5 Dynamiske energiberegninger 12
6 Enøktiltak 13
6.1 Strakstiltak 13
6.2 Tiltak for nærmere vurdering 13
6.3 Utredede tiltak 14
6.3.1 Forutsetninger strømpris 14
Tiltak 1 – Utskifting av vinduer (1984-vinduene) 15
Tiltak 2 – Etterisolering av fasader (inkl. kjellervegg over terreng) 16
Tiltak 3 – Etterisolering av tak 17
Tiltak 4 – Etterisolering av vegg mot uoppvarmet areal i kjeller 18
Tiltak 5 – Balansert ventilasjon 19
Tiltak 6 – Styring av snøsmelteanlegg 21
Tiltak 7 – Solceller på tak 22
7 Støtteordninger 25
7.1 Enova 25
7.2 Husbanken 25
8 Lønnsomhetsberegninger 26
9 Konklusjon 28

Vedlegg A: Utskrift SIMIEN-simulering av nåtilstand

1 Definisjoner

I det følgende er enkelte ord og uttrykk som benyttes i rapporten gjengitt med en kort forklaring av betydningen sett i sammenheng med denne rapporten.

U-verdi: U-verdi eller varmegjennomgangskoeffisient angir en bygningsdels varmeisolerende evne. U-verdien måles i W/(m²K), og angir den mengde varme som pr. tidsenhet passerer en kvadratmeter av konstruksjonen ved en temperaturforskjell på én kelvin (eller én grad celsius) mellom konstruksjonens to sider. Høye verdier angir stor varmeledning og dårlig isolerende evne. Motsatt gir lav U-verdi.

Oppvarmet BRA: Den delen av BRA som tilføres varme fra bygningens varmesystem og eventuelt kjøling fra bygningens kjølesystem, og som er omsluttet av bygningens klimaskjerm. (NS 3031)

Graddager: Graddagstallet uttrykker differansen mellom døgnmiddel utetemperatur og en innetemperatur på 17 °C, som benyttes for beregning av energi til oppvarming, summert for lokalt klima over alle dagene i et år. Høyt graddagstall indikerer derfor kalde år.

Investeringskostnad: Total kostnad for å investere i et tiltak, det man faktisk må betale.

Merkostnad: Investeringskostnad hvor nødvendige rehabiliteringskostnader er trukket fra. Merkostnadene er de relevante kostnadene man bør benytte i en lønnsomhetsanalyse, hvor man i utgangspunktet har et rehabiliteringsbehov.

Teknisk levetid: Tiden det tar før komponentene eller utstyr ikke lenger oppfyller tiltenkt funksjon i form av svikt i komponenter, lekkasjer etc.

Kalkulasjonsrente: For bolig settes denne lik aktuell lånerente.

Nåverdi: Nåverdimetoden er en metode for å beregne lønnsomheten av en investering basert på hva nåverdien av fremtidige diskonterte kontantstrømmer. Med en positiv nåverdi så vil investeringen være lønnsom, med en negativ nåverdi vil investeringen være ulønnsom.

Tilbakebetalingstid: Antall år det tar for å tjene inn investeringsbeløpet (ikke hensyntatt rente).

Inntjeningstid: Antall år det tar for å tjene inn investeringsbeløpet, hensyntatt kalkulasjonsrente.

Internrente: Internrenten er den renten som gir en nåverdi lik 0. Brukes for å vurdere ulike investeringer opp mot hverandre.

LCOE: Forkortelse for *Levelized Cost of Energy*. Den energiprisen som gjør nåverdien lik 0. Viser hvor høy energiprisen må være for at enøktiltaket skal være lønnsomt.

2 Bakgrunn og formål

Orebakken borettslag har ambisjoner om å redusere eget energiforbruk, og ønsker å se dette i sammenheng med nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Formålet med rapporten er å identifisere og utrede de mest aktuelle energitiltak for Orebakken borettslag. Tiltak internt i hver leilighet er ikke vurdert.

Borettslaget har benyttet seg av Enovas støtteordning «Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier» for å få støtte til gjennomføring av en energikartlegging (foreliggende rapport), for å få vurdert og beregnet energibesparelse og lønnsomheten for aktuelle tiltak. Videre vil det kunne være aktuelt for borettslaget å søke Enova om støtte til gjennomføring av tiltak (under programmet «Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap»), samt søke om Husbanklån med gunstige betingelser (se kap. 7).

Rapporten inneholder kort beskrivelse av bygg og tekniske anlegg.

Multiconsult er ikke kjent med om det tidligere er utarbeidet ENØK-rapporter for borettslaget.

3 Beskrivelse av borettslagets bygninger

Orebakken borettslag (OBL) ligger i bydel Vestre Aker i Oslo, med adresse Landingsveien 54-138. Borettslaget består av 13 blokker og et parkeringshus, og ble oppført på begynnelsen av 1970-tallet. Det er 11 lavblokker og 2 høyblokker med totalt 430 leiligheter.

Oppvarmet bruksareal (BRA) er på totalt ca. 42 300 m². Boder og oppbevaringsrom for barnevogner/sykler i underetasje inngår ikke i oppvarmet BRA. Lavblokkene har enten fire etasjer eller fem etasjer inkl. underetasje, mens høyblokkene har ni etasjer inkl. underetasje. Flere av boligblokkene har leiligheter i deler av underetasjen, og enkelte blokker har diverse oppvarmede rom i underetasjen som f.eks. treningsrom, utlånsleiligheter, fellesrom og driftsrom.



Figur 1: Oversiktsbilde hentet fra Google maps

3.1 Bygningskropp

Informasjon om klimaskallet og tilhørende U-verdier er oppsummert i Tabell 1.

Tabell 1: Oversikt over forutsatte U-verdier

U-verdi oversikt		
Konstruksjon	**U-verdi [W/m²K]**	**Oppbygging**
Yttervegg	0,43	**Gavlvegger teglforbledning** 200 mm betong, 100 mm mineralull, 20 mm luftespalte, ½-stein teglforblending. U-verdi iht. Byggdetaljblad 471.451, tabell 53.
	0,25	**Gavlvegger platekledning** 200 mm betong, 100 + 70 mm mineralull, utlektede korrugerte metallplater. U-verdi iht. Byggdetaljblad 723.312, tabell 7.
	0,44	**Langvegger teglforblending** 100 mm isolert bindingsverk, 20 mm luftespalte, ½-stein teglforblending. U-verdi iht. Byggdetaljblad 471.401, tabell 43.
	0,31	**Langvegger platekledning** 100 + 50 mm isolert trestendervegg, 23 mm luftespalte, korrugert metallplate. U-verdi iht. Byggdetaljblad 471.401, tabell 43
	0,44	**Langvegger trekledning, mot balkonger** 100 isolert bindingsverk og trekledning. U-verdi iht. Byggdetaljblad 471.401, tabell 43.
	0,31	**Langvegger trekledning, mot balkonger, etterisolert** Til sammen er 850 m² yttervegg etterisolert med 50 mm mineralull, utlektet trekledning. U-verdi iht. Byggdetaljblad 471.401, tabell 43.
Vegg mot terreng	*0,25*	Betong, 100 mm plastisolasjon i en andel av veggene. Ekvivalent U-verdi beregnet i eget verktøy iht. NS-EN ISO 13370. I energiberegningene er det forutsatt at vegg mot terreng tilhørende leiligheter, er isolert.
Vegg mot uoppvarmet rom/boder i kjeller	*0,39*	200 mm leca, 50 mm isolasjon. U-verdi er beregnet, og angitt ekvivalent verdi forutsatt varmetapsfaktor på 0,94.
Tak	0,26	Oppforet ventilert tretak på dekke av betong. Taket er isolert med 150 mm steinull med 20 mm overliggende isolasjonsmatte. U-verdi iht. Byggdetaljblad 471.013, tabell 41.
Vinduer og dører	1,4	**Vinduer og dører på balkong** I hovedsak skiftet ut i 2003-2004. U-verdi er oppgitt i anbudsbeskrivelse datert mars 2003 fra OBOS Prosjekt.
	1,4	**Vinduer fra 2018-2022** Ca. 150 stk vinduer (1,2 x 1,4 m), 2-lags glass med argon og trekarm. U-verdi iht. Multiconsults bibliotek.
	2,8	**Vinduer fra 1984** Vinduer (1,2 x 1,4 m) fra 1984, 2-lags glass, luftfylt og trekarm. U-verdi iht. Multiconsults bibliotek.
	1,9	**Ytterdører i fasade** Ytterdører med noe glass. U-verdi iht. Multiconsults bibliotek.
Gulv på grunn	*0,29*	Betongplate, ca. 20 mm sandavretting, 40 mm isolering (skumplast/isopor), 12,5 mm trefiberplate. Ekvivalent U-verdi beregnet i eget verktøy iht. NS-EN ISO 13370.
Gulv mot uoppvarmet areal i kjeller	*0,29*	4" tilfarer isolert med 20 mm mineralsullmatter og 100 mm mineralull. U-verdi iht. Byggdetaljblad 471.011, tabell 45. Angitt ekvivalent verdi forutsatt varmetapsfaktor på 0,94.

Ekvivalent U-verdi er angitt i kursiv. Ekvivalent U-verdi tar hensyn til varmemotstand i grunn/uoppvarmet rom.

Det er betydelige kuldebroer, ytterveggene er generelt dårlig isolert. Normalisert kuldebroverdi er estimert til 0,12 W/m^{2}K.

Det antas at det er normale luftlekkasjer for boligblokker av denne alder og type oppbygning, som trolig har blitt noe økende med tiden. Dette er uønskede luftlekkasjer gjennom fasade og pga. dårlig tetting rundt vinduer, overgang vegg/tak, vegg/gulv, vegg/vegg. Lekkasjetallet ved trykkforskjell 50Pa er vurdert til (ikke målt) 4,0 h^{-1}. Dette tilsvarer en infiltrasjon (luftskifte ved normaltilstand) på 0,28 omsetninger/time (for vurdert moderat skjermingsklasse og mer enn en vindutsatt fasade).

3.2 Tekniske anlegg

Varme

Leilighetene har direkte elektrisk oppvarming i form av panelovner og gulvvarme.

Ventilasjon

Ventilasjon er i form av mekanisk avtrekksventilasjon. Det er spalteventiler i vinduer for tilførsel av friskluft, og avtrekksventiler på kjøkken, bad/wc og bod knyttet til et sentralt avtrekkssystem. Det er et avtrekkssystem pr. oppgang. Vi har fått opplyst at mange beboere lukker spalteventiler pga. kald trekk vinterstid. (Det antas en luftmengde på 1,14 m^3/h per m^2 leilighetsareal som representativt).

I bodarealer i kjelleretasjer er det i hovedsak naturlig ventilasjon via lufteluker, men enkelte kjellere har en separat avtrekksvifte i ytterveggen som trekker ut luft.

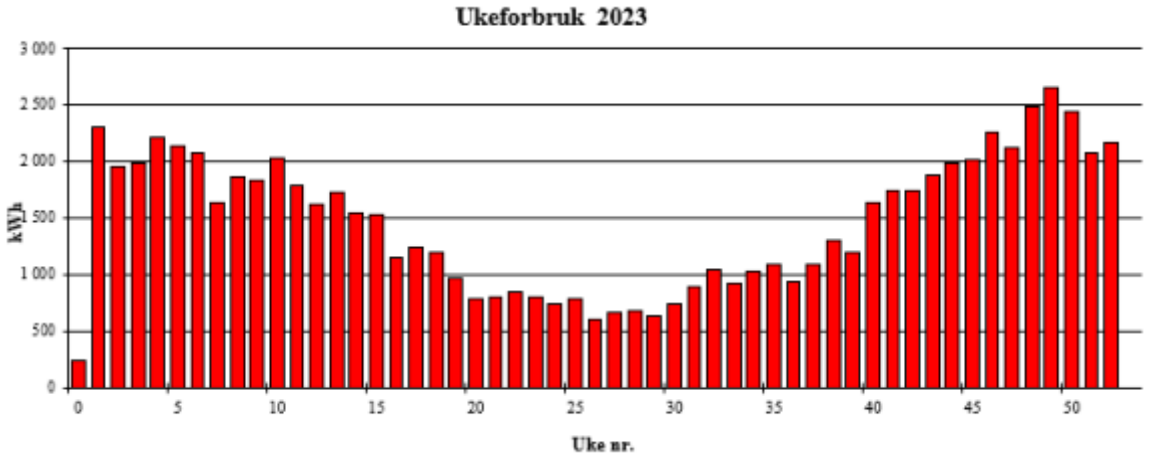
Sanitær

Det er desentralt tappevannsystem for alle blokkene, som innebærer at hver leilighet har egen elektrisk varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er i hovedsak plassert i kjøkkenskap, men enkelte leiligheter har bereder i bod.

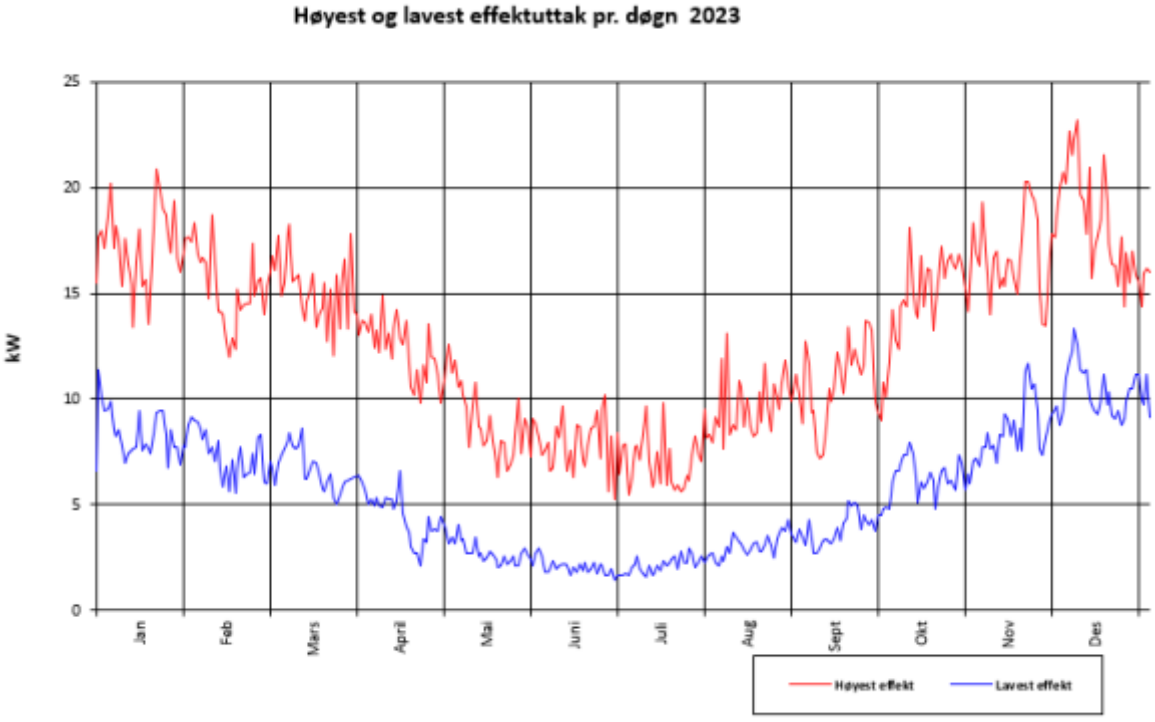
4 Energiforbruk

For borettslag kan det være utfordrende å skaffe seg fullstendig oversikt over energiforbruket. Via borettslagets styre har det blitt samlet inn forbruksdata fra seks leiligheter, hvor alle har komplett forbruksdata fra 2023 på timesnivå. Multiconsult har analysert og sammenstilt mottatt forbruksdata med informasjon om leilighetenes størrelse samt interne beliggenhet i blokken. Alle de seks leilighetene er plasser midt i blokkene. En av leilighetene er imidlertid plassert i 1. etasje, men denne har ikke høyere energiforbruk enn de øvrige leilighetene vi har mottatt data fra. Årsaken kan være at leiligheten har gulv mot oppvarmet areal i underetasje. De seks leilighetene (samlet 470 m²) representerer i sum et spesifikt forbruk på 164 kWh/m². Dette forbruket er kun representativt for leiligheter som ligger midt i blokkene.

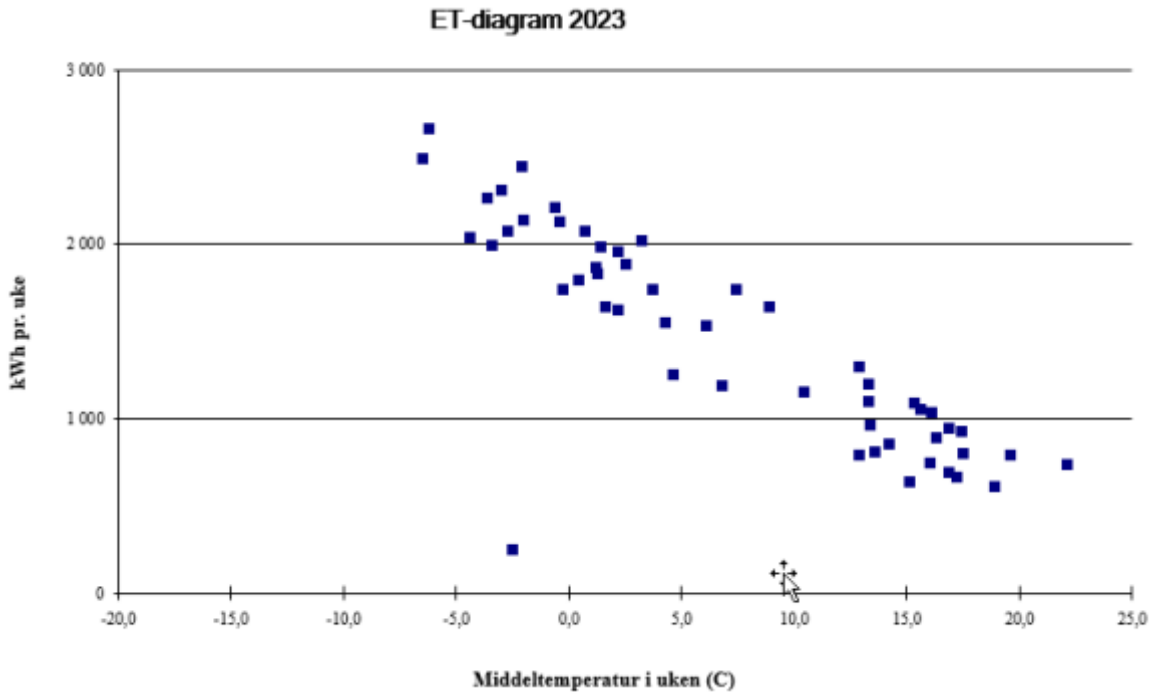
Se Figur 2, Figur 3, Figur 4 og tilhørende forklaringer som utdrag fra analysen gjort på energiforbruksdataene.



Figur 2: Ukesforbruk i sum for de seks leilighetene vi har mottatt energidata fra (2023). Viser naturlig høyere forbruk i oppvarmingssesongen sammenlignet med forbruket i sommerukene.



Figur 3: Høyeste og laveste timesverdi (kW) per døgn, i sum for de seks leilighetene vi har mottatt energidata fra. Viser variasjonen mellom laveste verdi (natt) og høyeste verdi (dag) gjennom året.



Figur 4: ET-diagram (Energiforbruk per uke plottet mot ukemiddeltemperatur) for de seks leilighetene vi har mottatt energidata fra. Viser hvordan forbruket øker med synkende utetemperatur. ET-kurven for de seks leilighetene viser noe spredning, som tyder på at regulering av nødvendig varmeeffekt sett i forhold til behovet ikke er optimal og dermed at det er et sparepotensial i bedre temperaturstyring i leilighetene.

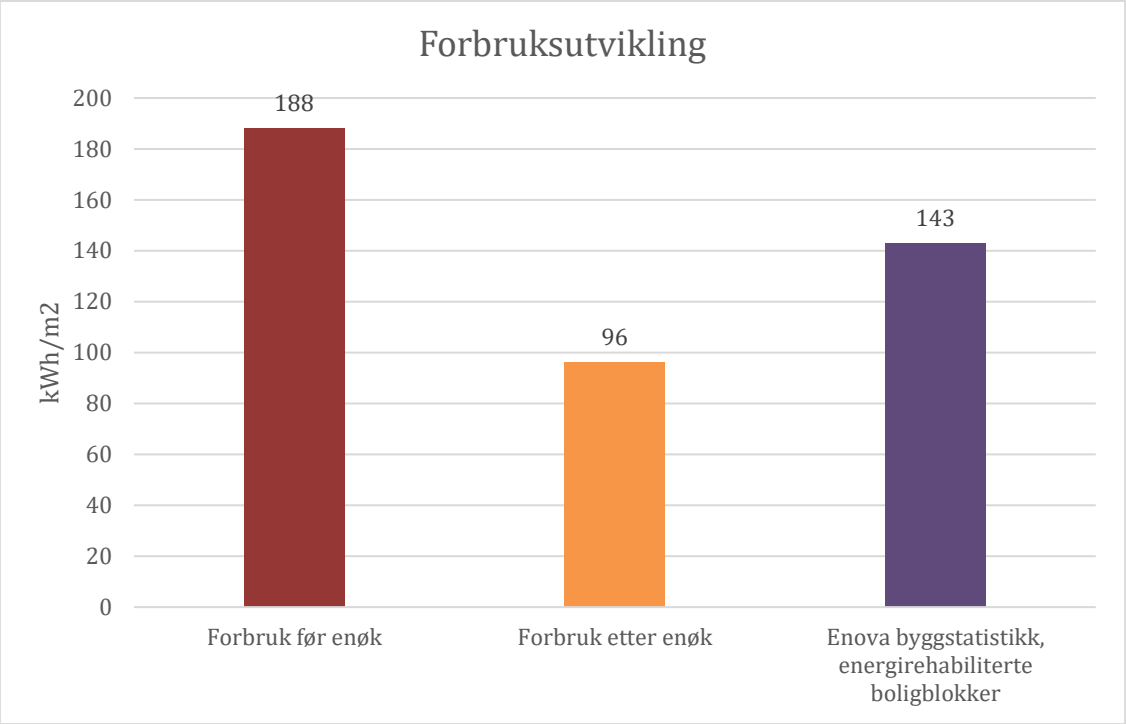
Energigraddagstall for Oslo Blindern i perioden 1991-2020 er 3666. År 2023 var noe kjøligere sammenlignet med nevnte 30 års periode. Ved å graddagskorrigere temperaturavhengig forbruksdel viser man hva energiforbruket ville vært i et normalår (med gjennomsnittsklima). Temperaturavhengig andel for boligene som ligger midt i blokkene er gjennom utført forbruksanalyse funnet å være ca. 51 %, dvs. at ca. 51 % av energibruken i en midtleilighet går til romoppvarming.

Endeleiligheter, toppleiligheter og leiligheter over uoppvarmet kjeller vil ha et høyere oppvarmingsbehov som følge av større varmetap gjennom klimaskallet. Energimodellen er dermed kalibrert slik at leilighetene midt i blokkene samsvarer med representativt forbruk fra de seks leilighetene vi har mottatt data fra. I etterkant er energimodellen supplert med varmetap via tak, gavlvegg og gulv.

Temperaturkorrigert forbruk blir med dette 188 kWh/m^2 som gjennomsnitt for alle leiligheter. Oppskalert for alt leilighetsareal på ca. 42 300 m^2 utgjør dette samlet ca. 7 955 000 kWh/år.

Ved gjennomføring av foreslåtte enøktiltak på bygningene, er det beregnet en samlet energibesparelse på ca. 3 900 000 kWh/år tilsvarende 92 kWh/m^2 oppvarmet BRA. I dette er regnet med tiltak som gir energireduksjon, samt solceller tak som gir energiproduksjon og redusert behov for kjøpt energi. **Oppvarmingsbehovet i leilighetene reduseres med dette med 73 %.**

Til sammenligning viser Enovas siste byggstatistikk (fra 2017) et arealvektet temperatur- og stedskorrigert snitt på 143 kWh/m^2 for boligblokker som har gjennomgått energieffektivisering og mottatt støtte fra Enova.



Figur 5: Spesifikt temperaturkorrigert forbruk før og etter enøk, sammenlignet mot Enova byggstatistikk for boligblokker

Figur 5 viser byggets energiforbruk før og etter enøktiltak, og spesifikt forbruk sammenlignet med Enovas byggstatistikk. Det presiseres at boligblokkene i Enovas byggstatistikk er for energirehabiliterte boligblokker.

Videre hadde borettslaget et fellesforbruk (belysning og oppvarming i fellesarealer, heiser, snøsmelteanlegg, elbil-ladere mm) på 1 029 000 kWh i 2023. Med tiltak på styring av snøsmelteanlegg oppnås en besparelse på over 580 000 kWh/år.

5 Dynamiske energiberegninger

I henhold til Enovas programkriterier for «Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier» er det utført dynamiske energiberegninger med 1 times oppløsning iht. *NS 3031:2014 Beregning av bygningers energiytelse. Metode og data.*

Det er laget en modell av samtlige blokker i programmet Rhino, og geometrien er eksportert til energisimuleringsprogrammet SIMIEN (versjon 6.017). Totalt oppvarmet bruksareal er ca. 42 300 m^2. Det er videre lagt inn antatte og beregnede bygningsfysiske egenskaper samt tekniske anlegg i energimodellen, og det er gjort «kalibrering» slik at energimodellen gir totalt beregnet levert energi som samsvarer med 164 kWh/m^2 som er funnet som representativt graddagskorrigert forbruk for leiligheter midt i blokkene, samt at energiposten romoppvarming blir på netto energi 83 kWh/m^2. I etterkant er energimodellen supplert med varmetap via tak, gavlvegg og gulv, som gir et spesifikt energiforbruk på 188 kWh/m². Energimodellen representerer da dagens tilstand, og er utgangspunktet for beregning av enøktiltakene.

Energibudsjett		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	4533764 kWh	107,2 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	1611422 kWh	38,1 kWh/m²
3a Vifter	293275 kWh	6,9 kWh/m²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Belysning	494012 kWh	11,7 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	988023 kWh	23,4 kWh/m²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	7920498 kWh	187,3 kWh/m²

Figur 6: Resultat fra SIMIEN-beregning for alle blokker før enøk. Beregnet netto energibehov på energiposter.

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	7953383 kWh	188,1 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	7953383 kWh	188,1 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	7953383 kWh	188,1 kWh/m²

Figur 7: Resultat fra SIMIEN-beregning for alle blokker før enøk. Beregnet levert energi (kjøpt energi) fordelt på energivarer.

6 Enøktiltak

6.1 Strakstiltak

Under listes opp tiltak som antas lønnsomme, men som utgjør en beskjeden energibesparelse, og tiltak som gjelder enkle justeringer i drift og bruk som ikke utgjør noen investeringskostnad.

- Etterisolering av vegg mot terreng: Det anbefales å etterisolere vegg mot terreng når det blir behov for tiltak på drenering. Energibesparelsen ansees som beskjeden da det er relativt lite omfang av vegger mot terreng i fullt oppvarmede arealer.
- Brukerrelaterte tiltak. Energibruken i bygg er avhengig av lokalt klima, den bygningsmessige tilstanden, installasjoner og tekniske anlegg, men ikke minst også av selve bruken. Samme leilighet kan ha stor variasjon i energibruken avhengig av brukerens vaner, kunnskap og interesse.

  Ofte vil det være noe å spare på å bevisstgjøre den enkelte beboer på egne rutiner og vaner. Det kan være aktuelt å utarbeide en egen brukerinformasjon, med eksempelvis generell informasjon rundt enøk og spesiell informasjon om det som er viktig i dette tilfellet. Tiltaket må regnes å ha en kort levetid, og må derfor gjentas for å opprettholde effekten.

  Brukerrelaterte tiltak;

  - Senkning av innetemperatur. For hver grad temperaturen kan senkes, reduseres energibehovet til oppvarming med ca. 5 %. Ta i bruk evt. nattsenkningsautomatikk på panelovner.
  - Vannbesparende armaturer. Om beboere har armaturer med høy tappeintensitet, kan det vurderes å stille ned mengden på stillskrue i armaturen eller evt. skifte til vannbesparende armatur.
  - Ved behov for lufting i oppvarmingssesongen, luft kort og effektivt.
  - Slå av lys i rom som ikke benyttes.
  - Valg av energieffektive hvitevarer o.l.
  - Tett evt. vannlekkasjer/dryppende kraner.

6.2 Tiltak for nærmere vurdering

Under listes opp tiltak som ikke ansees som aktuelle i denne omgang, og som det evt. må gjøres nærmere vurderinger av ift. egnethet og lønnsomhet.

- Sentral oppvarming av tappevann: Etablering av sentralt tappevannsanlegg vil være et omfattende tiltak, da eksisterende tappevannsoppvarming skjer lokalt i hver leilighet. Et eller flere sentrale anlegg vil medføre varmetap i rørnett (distribusjonsanlegg), men vil samtidig åpne opp for mulighet for utnyttelse av termisk solenergi (solfangere) og/eller en løsning med varmepumpe. Om det er aktuelt å gå videre med et slikt tiltak bør det etableres et forprosjekt for å kartlegge hvilken løsning som er best egnet for OBL.
- Solceller på fasade: Det kan vurderes installasjon av solcellepaneler på sørvendte gavlvegger, enten eksterne solcellepaneler som monteres utenpå eksisterende fasade, eller integrerte solcellepaneler (BIPV) som erstatter annen kledning. BIPV bør vurderes om tiltaket på etterisolering av fasader gjennomføres.

Sammenligning mellom eksterne solcellepaneler og BIPV viser en tendens der begge alternativene har oppnådd historisk lave kostnadsnivåer, noe som gjør dem svært konkurransedyktige. Denne markante kostnadsfordelen bør betraktes som en viktig faktor for å velge solenergiløsninger, spesielt i sammenheng med fasaderehabilitering og etterisolering.

Kostnaden på solceller i fasade er bl.a. avhengig om det er eksterne paneler eller integrerte paneler, farge på paneler og installert effekt. Som en generell retningslinje kan man anta at kostnaden ligger i området mellom 13 og 20 kroner per installert watt peak (Wp) for et solcellepanel av heltsort farge. Den nedre enden av dette spekteret representerer eksterne (fasademonterte) solcellepaneler, mens den øvre enden representerer fasadeintegrerte solcellepaneler (BIPV). Ved BIPV må det imidlertid tas hensyn til kostnadsbesparelser knyttet til fasadematerialer, som følgelig vil kunne gi en lavere merkostnad.

6.3 Utredede tiltak

Tiltakene gjelder hele borettslaget (13 blokker). Spesifikke, anslagsvise kostnader er brukt og kan variere avhengig av markedssituasjonen. Tilbud bør innhentes for å få nøyaktige priser i den videre prosjekteringen av tiltakene. Det er benyttet en kalkulasjonsrente på 4,0 %.

6.3.1 Forutsetninger strømpris

I vurdering av strømpris er det lagt til grunn Statnett sin kortsiktige markedsanalyse for året 2025 (år 1), som basisverdi for spotpris. Verdier for nettleie og avgifter er hentet fra Elvia sine verdier for 2024. Dette tilsvarer en samlet strømpris på 160 øre/kWh inklusive avgifter. For alle tiltak er det vurdert variasjon på rundt 15 %, noe som gir 3 forskjellige strømpris-scenarioer: 135, 160 og 180 øre/kWh.

For solenergi som er spesielt påvirket av strømprisen og dets variasjoner i løpet av levetiden, er det brukt Statnett sin kortsiktige markedsanalyse for 2025 (KMA) og NVE sin langsiktige markedsanalyse analyse (LMA) for år 2030 og 2040 der verdiene er interpolert i henhold til anleggets tekniske levetid, tilsvarende 30 år. Videre er strømprisen korrigert for sesongvariasjoner ved bruk av snittverdier fra 2017-2020.

Tiltak 1 – Utskifting av vinduer (1984-vinduene)

Dagens tilstand:

Det store antall vinduer og balkongdører har overliggende balkong/tak og er fra 2004. Disse er i bra stand og beholdes.

Majoriteten av de øvrige vinduer er fra 1984. Disse har dårlige isolerende egenskaper, samt modne for utskifting da de er 40 år gamle og i dårlig stand.

Mellom 2018-2022 ble det skiftet ca. 150 stk. av disse vinduene fra 1984. Utført termografering viser imidlertid at mange av disse vinduene er mangelfullt montert.

Beskrivelse av tiltak:

Samtlige av de resterende vinduer fra 1984 skiftes ut, totalt ca. 580 stk. Disse vinduene har høy (dårlig) U-verdi og representerer følgelig et betydelig varmetap.

U-verdi vinduer, før tiltak: 2,8 W/m²K

U-verdi vinduer, etter tiltak: 0,8 W/m²K

Videre skiftes de 150 vinduene fra 2018 – 2022, da de er i dårlig stand (råte i ramme/karm) pga. mangelfull montering.

U-verdi vinduer, før tiltak: 1,4 W/m²K

U-verdi vinduer, etter tiltak: 0,8 W/m²K

Størrelse på vinduene er målt opp på mottatte fasadetegninger (bredde 1,2 m og høyde 1,4 m).

Forutsetninger og beregning av energibesparelser:

Energibesparelsen beregnes i simuleringsprogrammet SIMIEN, og beregnes ut ifra lavere (bedre) U-verdi. Lekkasjetall reduseres til en antatt verdi på 3,8 h^{-1}, som følge av bedre tetting rundt nye vinduer. (Antatt lekkasjetall før tiltak er 4,0 h^{-1}).

Beregnede årlige besparelser:

Energi:	333 000	kWh

Anslått investering:

Kostnaden for utskifting av vinduer vurderes som verdibevarende vedlikeholdskostnad, da vinduene er i dårlig stand og er modne for utskifting. Merkostnad for energioppgradering er basert på estimert merkostnad for vindu med U-verdi 0,80 W/m²K vs. vindu med U-verdi 1,2 W/m²K (minstekrav i teknsisk forskrift). Estimert merkostnad er 6 % av prisen på vinduer som er estimert til 18 000 kr/vindu inkl. mva.

Estimert merkostnad inkl mva:	788 000	Kroner
Totalt inkl. mva:	**788 000**	**kroner**

Tiltak 2 – Etterisolering av fasader (inkl. kjellervegg over terreng)

Dagens tilstand:

Eksisterende yttervegger med hhv. teglforblending og trekledning er i god stand, men er dårlig isolert. Eksisterende yttervegg med kledning av korrugerte stålplater er i dårlig stand. Denne veggtypen ble etterisolert med 50 mm ifm. vindusutskifting i 1984. Det er her påvist fuktskader som skyldes en uheldig løsning ift. beslag/dryppnese og materialvalg.

Det foreligger en termograferingsrapport av blokkene som viser betydelige luftlekkasjer og kuldebroer i konstruksjonene.

Beskrivelse av tiltak:

Dagens balkonger rives og fasadene etterisoleres på utvendig side. Det innebærer at eksisterende kledning (tegl, trepanel og stålplater) fjernes. Eksisterende bindingsverksvegger etterisoleres med 200 mm kontinuerlig isolasjon. Eksisterende betongvegger isoleres med 300 mm kontinuerlig isolasjon. I kostnadsestimatet er det forutsatt pussede yttervegger.

Det kan vurderes å skifte ut samtlige vinduer ifm. full oppgradering av fasader. Det er ikke medtatt nye vinduer i kostnadsestimatet for dette tiltaket, men det er medtatt kostnad for flytting av vinduer lenger ut i vegglivet som følge av tykkere yttervegg.

U-verdi yttervegg, før tiltak: 0,42 W/m²K (gjennomsnitt)

U-verdi yttervegg, etter tiltak: 0,16 W/m²K (gjennomsnitt)

Om borettslaget ønsker å gå videre med dette tiltaket, må det utarbeides et forprosjekt. Det kan da samtidig vurderes integrerte solceller (BIPV) på egnede fasader, som da erstatter ordinær kledning.

Forutsetninger og beregning av energibesparelser:

Energibesparelsen beregnes i simuleringsprogrammet SIMIEN, og beregnes ut ifra lavere (bedre) U-verdi. Lekkasjetallet antas at samtidig reduseres til 0,6 h^{-1} som for nybyggstandard, forutsatt at alle vinduer flyttes ut og dermed får ny tetting. (Antatt lekkasjetall før tiltak er 3,8 h^{-1}). Videre antas normalisert kuldebroverdi redusert til 0,07 W/m²K (antatt norm. kuldebroverdi før tiltak er 0,12 W/m²K).

Beregnede årlige besparelser:

Energi: 1 180 000 kWh

Anslått investering:

Kostnaden inneholder rivearbeider, oppbygging av en ny fasade og balkonger inkl. etterisolering og utflytting av vinduer. Eksisterende bærekonstruksjon for balkonger er i dårlig stand og har behov for betongrehabilitering. Denne kostnaden er dermed trukket fra regnestykket under, da det ikke vil være behov om betongen rives. I lønnsomhetsberegningene er det forutsatt at rehabilitering av yttervegg med stålplatekledning uansett må utføres, og dermed ansees som kostnad knyttet til verdibevarende vedlikehold.

Kostnad:	51 933 000	Kroner	3 200 kr/m² yttervegg inkl. rigg og drift
Fjerning balkonger:	20 000 000	Kroner	
Deponi betong:	12 000 000	Kroner	
Nye balkonger:	55 000 000	Kroner	
Betongrehabilitering:	-55 000 000	Kroner	
Sum kostnad:	83 933 000	Kroner	
Totalt inkl. mva:	**104 916 000**	**kroner**	

Tiltak 3 – Etterisolering av tak

Dagens tilstand:

Blokkene har oppforet tretak på dekke av betong. Taket er isolert med 150 mm steinull med 20 mm overliggende isolasjonsmatte.

Beskrivelse av tiltak:

Samtlige tak etterisoleres med 150 mm isolasjon som blåses inn i hulrom.

Det må sørges for at taket får tilstrekkelig lufting.

U-verdi tak, før tiltak: 0,26 W/m²K

U-verdi tak, etter tiltak: 0,14 W/m²K (iht. Byggdetaljblad 471.013, tabell 41.

Forutsetninger og beregning av energibesparelser:

Energibesparelsen beregnes i simuleringsprogrammet SIMIEN, og beregnes ut ifra lavere (bedre) U-verdi.

Beregnede årlige besparelser:

Energi: 143 000 kWh

Anslått investering:

Takkonstruksjonene synes å være i god stand. Etterisoleringen ansees dermed ikke som en del av nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Isolasjon inkl. montering:	2 699 000	Kroner	320 kr/m² tak
Etablering av lufting:	208 000	Kroner	8 ventiler pr tak à 2000 kr
Etablering av hull for innføring av isolasjon:	936 000	Kroner	Forutsetter 468 hull à 2000 kr
Sum kostnad:	3 843 000	kroner	
Totalt inkl. mva:	**4 804 000**	**kroner**	

Tiltak 4 – Etterisolering av vegg mot uoppvarmet areal i kjeller

Dagens tilstand:

Eksisterende vegger mot uoppvarmet areal i underetasjen består av 200 mm leca med 50 mm isolasjon.

Beskrivelse av tiltak:

Det kan vurderes å etterisolere veggene med 100 mm på kald side, dvs. mot boder. Det forutsettes bruk av uorganisk materiale i form av stålstendere, mineralull og plater. Før tiltaket gjennomføres må dampmotstanden til veggen kontrolleres ved beregning, og det må kontrolleres at løsningen er tilfredsstillende der det er baderom på motsatt side av veggen.

U-verdi vegg, før tiltak: 0,39 W/m²K (ekvivalent)

U-verdi vegg, etter tiltak: 0,23 W/m²K (ekvivalent)

Forutsetninger og beregning av energibesparelser:

Energibesparelsen beregnes i simuleringsprogrammet SIMIEN, og beregnes ut ifra lavere (bedre) U-verdi.

Beregnede årlige besparelser:

Energi:	55 000	kWh

Anslått investering:

Det er materialene og installasjonen av varmeisolasjonen som er inkludert i kostnadene.

Isolasjon inkl. installasjon:	2 256 000	kroner	1 500 kr/m² vegg inkl. mva (1504 m² vegg)
Totalt inkl. mva:	**2 256 000**	**kroner**	

Tiltak 5 – Balansert ventilasjon

Dagens tilstand:

Leilighetene ventileres i dag ved hjelp av et mekanisk avtrekksanlegg med avtrekksvifter plassert på tak. Avtrekksventiler i leilighetene er plassert på kjøkken, bad, WC og klesbod. Tilluften kommer inn via spalteventiler i vinduer. Beboerne klager over trekk.

Beskrivelse av tiltak:

Det installeres sentrale ventilasjonsaggregater med varmegjenvinner på tak, ett for hver oppgang (totalt 39 stk.) Det etableres tilluftskanaler i eksisterende søppelsjakter med VAV spjeld til hver leilighet. Fordelen med sentrale aggregater ift. lokale boligaggregater er mindre vedlikehold og muligheten for en sentral energikilde (varmebatteri) som enkelt kan endres eller tilpasses.

Balansert ventilasjon vil gi en energibesparelse i form av at varmen fra avtrekksluften blir gjenvunnet. I tillegg vil inneklimaet i leilighetene bli betydelig bedre, da uteluften blir filtrert i aggregatet før den føres inn i leilighetene og man vil kunne oppnå luftmengder iht. dagens krav. Komforten i leiligheten vil også forbedres da man unngår kald trekk fra vindusspalter.

Om borettslaget ønsker å gå videre med dette tiltaket, må det gjennomføres et forprosjekt for å vurdere beste løsning i denne bygningsmassen. Det kan da vurderes om det er hensiktsmessig å installere varmepumper ifm. aggregatene som henter varme fra avtrekksluft eller uteluft.

Forutsetninger og beregning av energibesparelser:

Energibesparelsen beregnes i simuleringsprogrammet SIMIEN.

Før tiltak

Dagens luftmengde er ukjent, og den er vurdert og tilpasset slik at beregnet energibehov i SIMIEN samsvarer med målt energiforbruk. Eksisterende luftmengde er estimert til 1,14 $m^3/h,m^2$. SFP-faktor i dagens avtrekksanlegg er estimert til 2,5 $kW/(m^3/s)$.

Etter tiltak

Luftmengde: 1,2 $m^3/h\ m^2$. Det er forutsatt at anbefalt avtrekksbehov blir dimensjonerende (36 m^3/h fra kjøkken, 36 m^3/h fra toalett og 54 m^3/h fra bad), som gir totalt 90 m^3/h pr. leilighet med bad (ca. 15%) og 126 m^3/h pr. leilighet med bad og separat toalett (ca. 85%). Med totalt 430 leiligheter blir total luftmengde 52 000 m^3/h, som utgjør ca. 1,2 $m^3/h\ m^2$ (totalt oppvarmet BRA er 42 300 m^2). Spesifikk luftmengde i hver leilighet blir i realiteten noe høyere da fellesareal er inkludert i totalt oppvarmet BRA.

Det er forutsatt roterende varmegjenvinnere med årsmidlere temperaturvirkningsgrad på 85 %.

Ved etablering av kanaler i eksisterende bygg vil det være utfordrende å oppnå lav SFP-faktor iht. dagens krav. SFP-faktoren øker noe ift. eksisterende situasjon som følge av at det installeres tilluftsvifter. Samtidig antas det at avtrekksviftene kan jobbe lettere da luften slipper å trekkes inn fra spalteventiler i vinduer. Ny SFP-faktor vurderes følgelig til 3,0 $kW/(m^3/s)$.

Tiltaket må også ansees som et tiltak for bedre inneklima og termisk komfort, og mulig økt verdi av leilighetene.

Beregnede årlige besparelser:

Energi: 1 517 000 kWh

Anslått investering:

Kostnadene er basert på erfaringstall.

Ventilasjonsanlegg:	37 410 000	Kroner
Ombygging:	5 289 000	Kroner
Bygningsmessige hjelpearbeider:	3 562 000	Korner
Påslag:	8 690 000	Kroner
Sum kostnad:	54 915 000	kroner
Totalt inkl. mva:	**68 644 000**	**kroner**

Tiltak 6 – Styring av snøsmelteanlegg

Dagens tilstand:

Basert på mottatt oversiktskart fra vaktmester, er det utendørs elektriske varmekabler utenfor de fleste inngangspartier og rundt parkeringshuset, som til sammen utgjør et areal på ca. 760 m².
Dagens styring av snøsmelteanlegget fungerer ikke tilfredsstillende, det er vaktmester som slår av/på manuelt og anlegget står dermed på hele vintersesongen.

Forutsatt at installert effekt er 300 W/m² og at snøsmelteanlegget står på fra midten av november til midten av mars, utgjør det et årlig energiforbruk på 660 000 kWh.

Beskrivelse av tiltak:

Styringssystemet bør oppgraderes slik at snøsmelteanlegget kun er aktivt når det er nødvendig. Det installeres automatikk for både temperatur- og nedbørsstyring, med følere i bakken.

I kostnadsestimatet er det forutsatt tre sentrale værstasjoner, med undersentral for hver blokk. Det er et grovt estimat, og det bør innhentes tilbud med tilbudsbefaring for nærmere vurdering av løsning og kostnad.

Forutsetninger og beregning av energibesparelser:

Estimert energibruk med styringssystem er 100 kWh/m² pr. år. Det utgjør 76 400 kWh/år.

Beregnede årlige besparelser (levert energi):

Energi: 584 000 kWh

Anslått investering:

Grovt kostnadsestimat.

Utstyr:	222 000	Kroner
Montasje:	222 000	Kroner
Diverse (10 %):	44 000	Kroner
Sum kostnad:	488 000	kroner
Totalt inkl. mva:	**610 000**	**kroner**

Tiltak 7 – Solceller på tak

Dagens tilstand:

Vurdering av eksisterende taktekking tilsier at den bør skiftes ut i relativt nær fremtid. Takene bør tekkes om før evt. installasjon av et solcelleanlegg. Dette danner et gunstig utgangspunkt for implementering av solenergiløsninger, da det i noen tilfeller kan medføre reduserte prosjektkostnader ved å gjennomføre både rehabilitering og installasjon samtidig, i tillegg til at det synkroniserer takets og solcelleanleggets levetid.

Beskrivelse av tiltak:

Hovedtiltaket innebærer installasjon av solcellepaneler på alle tilgjengelige takflater. Takene er vurdert å være flate med en svak helling mot sluket, og det antas at de har tilstrekkelig bæreevne for solcelleanlegg, inkludert nødvendig ballast og snølast. I analysen er det ikke gjort spesifikke vurderinger av takets bæreevne.

Forutsetninger og beregning av energibesparelser:

For å vurdere energibesparelsene, er reelle lastkurver brukt for fire leiligheter i perioden 2022 og 2023. Totalt strømforbruk per kvadratmeter er basert på gjennomsnittlig strømforbruk for disse leilighetene og skalert til det totale arealet per bygg. De totalt 13 byggene er kategorisert fra kategori 1 til 9 basert på totalt areal. Videre er modulene simulert med en helning på 10 grader og orientering som følger byggenes naturlige orientering (tilnærmet øst/vest-konfigurasjon). PVsyst er brukt for å simulere strømproduksjonen for de 9 bygningskategoriene. Dette er en metode for å forenkle skalering av like bygningsmasser. For hvert enkelt bygg er anleggets produksjonspotensial sammenlignet med skalerte lastprofiler, hentet ut fra de fire benyttede referanseboligene.

Andre faktorer som er tatt med i beregningene av produksjonspotensial og lønnsomhet inkluderer antakelser om utnyttelse av solenergi, samt faktiske solinnstrålingsdata, og kostnader knyttet til levetid for utstyr. De mest avgjørende variablene er oppsummert som følger:

1. Meteonorm 8.1 brukes som grunnlag for solinnstrålingsdata; gjennomsnittlig 832 kWh/m^2 per år.
2. Det antas ingen hindringer på taket som vil forårsake skygge på solcellepanelene.
3. En årlig lineær degraderingsfaktor på 0,2 % er antatt for solcelleanlegget.
4. Bytte av vekselretter er forventet å være nødvendig etter cirka 15 år og antas å koste ca. 9 % av investeringskostnaden.
5. Det er implementert tre ulike prisbaner for fremtidige strømpriser, som bidrar til økt følsomhet i estimatene av kostnadsbesparelser. Disse prisprognosene er basert på Statnetts kortsiktige markedsanalyse, samt Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) langsiktige markedsanalyse, slik beskrevet i kap. 6.3.1.
6. Drift og vedlikehold tilsvarer 0,2 % av investeringskostnaden.
7. Det er benyttet en kalkulasjonsrente på 4 %.
8. Videre er analysen basert på en konservativ systemkostnad på 6,50 NOK per Wp.

Lønnsomhetsberegningene tar hensyn til flere faktorer, blant annet investeringskostnader, produksjonskapasitet, forventede kostnader knyttet til vedlikehold og utskifting av utstyr, samt markedsanalyser for fremtidige strømpriser. Resultatene av disse beregningene vil gi et klart bilde av den økonomiske levedyktigheten av solcelleanlegget over tid.

Det bør bemerkes at den foreslåtte løsningen i rapporten betraktes som en realistisk installasjon, selv om det endelige utfallet kan variere avhengig av spesifikke forhold. Blant annet kan antall solcellepaneler og merkeeffekt avvike noe. De valgte parameterne er basert på nåværende markedspriser per 2024. Det forutsettes at drift og vedlikehold av solcelleanlegget kan utføres av vaktmester uten at den økte timebruken medfører ekstra kostnader. Solcelleanlegget som omtales i

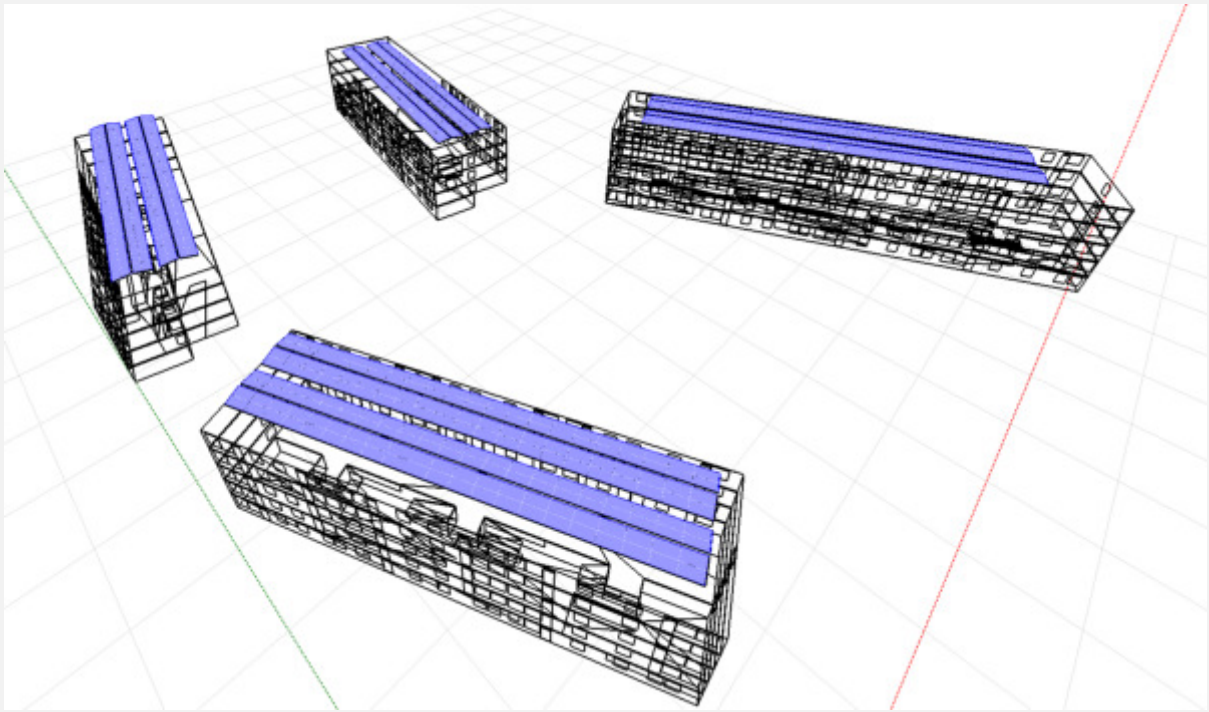
dette tiltaket anses som enkelt å drifte og vil dermed ikke legge beslag på betydelige ressurser.

Oppsummert gir analysen innsikt i gjennomførbarheten og økonomien ved å integrere solenergiløsninger. Det er spesielt viktig å vurdere takets tilstand og bæreevne nøye, samt å ta hensyn til praktiske aspekter som vedlikehold og drift. Tilnærmingen gir verdifull informasjon for beslutningstakere som ønsker å fremme bærekraftige energiløsninger for Orebakken borettslag.

Resultater produksjonspotensial:

Simuleringene er gjort med paneler med merkeeffekt på 400 Wp. Dette tilsvarer 945,60 kWp installert effekt, fordelt på 2 364 paneler. Totalt produksjonspotensial er beregnet til 786 000 kWh som gir en gjennomsnittlig spesifikk ytelse for solcelleanleggene på 832 kWh/kWp/år.

Bygg nr.	Installert effekt [kWp] per bygg	Årlig produksjonspotensial [kWh] per bygg
301, 303, 305 - 313	70,40	58 610
302	83,20	68 900
304	88,00	72 810
Totalt	**945,60**	**786 430**



Beregnet årlig reduksjon i kjøpt energi:

Energi: 680 000 kWh

Produksjon er beregnet til 786 000 kWh, hvorav 680 000 kWh er beregnet egenforbruk, basert på timesprofiler for forbruk og produksjon. Resterende 106 000 kWh vil være eksport (salg til nettet) når produksjon er høyere enn forbruk (typisk sommer).

Anslått investering:

Prisestimatet for en nøkkelferdig installasjon er basert på de angitte forutsetningene. Imidlertid kan den endelige investeringskostnaden variere avhengig av markedsprisene på tidspunktet for anskaffelse og gjennomføring av prosjektet. Tabellen nedenfor viser den totale investeringskostnaden.

Investeringskost:	5 775 000
Totalt inkl. mva:	**7 700 000**

Resultater av sensitivitetsanalyse for lønnsomhet:

Sensitivitetsanalysen tar hensyn til flere nøkkelvariabler som er avgjørende for vurderingen av solcelleanleggets økonomiske levedyktighet over tid. Disse inkluderer produksjonskapasitet, egenforbruk, Levelized Cost of Energy (LCoE), samt en rekke økonomiske faktorer som kalkulasjonsrente, nåverdi og markedsanalyser for fremtidige strømpriser. Resultatene av disse analysetiltakene vil gi et omfattende bilde av den langsiktige økonomiske bærekraften til solcelleanlegget. Positiv nåverdi i tabellen nedenfor indikerer at tiltaket er lønnsomt.

Det er identifisert en viss grad av usikkerhet knyttet til fremtidige strømpriser, i tillegg til begrensninger i eksisterende delingsordninger som begrenser muligheten for best mulig utnyttelse av solcelleanlegget. Potensielle fremtidige endringer i delingsordningene som tillater strømdeling mellom bygg med solcelleinstallasjoner, kan imidlertid bidra til en forbedring av lønnsomheten ved å øke andelen egenforbruk. I estimatene er det heller ikke medtatt energiforbruk i fellesarealer. Dette er også en faktor som vil spille positivt inn på den totale lønnsomheten.

Bygg nr.	Egenfor-bruk [%]	LCoE [kr/kWh]	Nåverdi [NOK]			Internrente [%]		
			Prisbaner iht. pkt 5 over			Prisbaner iht. pkt 5 over		
			Lav	Basis	Høy	Lav	Basis	Høy
301	78,79	0,67	-60 000	10 000	80 000	2,53	4,22	5,80
302	82,75	0,64	-30 000	50 000	140 000	3,35	4,49	6,48
303	79,08	0,67	-60 000	10 000	80 000	2,56	4,25	5,84
304	85,25	0,64	-20 000	70 000	160 000	3,67	5,25	6,76
305	83,08	0,67	-50 000	20 000	90 000	2,81	4,49	6,06
306	83,08	0,67	-50 000	20 000	90 000	2,81	4,49	6,06
307	83,08	0,67	-50 000	20 000	90 000	2,81	4,49	6,06
308	83,08	0,67	-50 000	20 000	90 000	2,81	4,49	6,06
309	78,25	0,67	-60 000	10 000	80 000	2,51	4,20	5,78
310	83,05	0,67	-50 000	20 000	90 000	2,82	4,50	6,07
311	81,82	0,67	-50 000	20 000	90 000	2,75	4,43	6,01
312	97,44	0,67	-20 000	60 000	130 000	3,65	5,27	6,80
313	97,44	0,67	-20 000	60 000	130 000	3,65	5,27	6,80

7 Støtteordninger

7.1 Enova

Nylig kom Enova med en ny støtteordning *Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier*, hvor det er mulig å søke om tilskudd til å investere i energitiltak. Enova kan dekke inntil 30 %, og maks. 10 mill. kr av investeringskostnadene. Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring (levert energi). Det gjøres oppmerksom på at det er konkurranse om støttemidlene i dette programmet, og sjansen for å få innvilget søknaden er følgelig avhengig av øvrige søknader som sendes inn i samme søknadsperiode. For fullstendig informasjon vises til: https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/stotte-til-forbedring-av-energitilstand-i-borettslag-og-boligsameier/.

Når borettslaget har avklart hvilke tiltak de ønsker å gå videre med, kan det utarbeides en normert energiberegning for å kontrollere prosentandel energiforbedring som kan sammenlignes mot kravet til Enova.

7.2 Husbanken

Husbanken tilbyr gunstige lån ift. etterisolering av fasader og utskifting av vinduer. Det stilles krav til at U-verdi yttervegg er ≤ 0,22 W/m²K, U-verdi vinduer/dører er ≤ 1,00 W/m²K og U-verdi tak er ≤ 0,15 W/m²K. Foreslåtte tiltak i denne rapporten tilfredsstiller nevnte krav/ytelser. Det stilles imidlertid enkelte krav også til universell utforming. For fullstendig informasjon vises til: https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/veileder-laan/2-5-laan-til-boligkvalitet/.

8 Lønnsomhetsberegninger

Det er iht. programkriteriene fra Enova gjort lønnsomhetsberegninger med tre ulike energipriser, på hhv. 135, 160 og 185 øre/kWh inkl. mva. og avgifter. Videre er det benyttet en kalkulasjonsrente på 4,0 %. Dette anslås til å være i nærheten av langsiktig lånerente i bank for bruk i privatøkonomiske kalkyler. Finansdepartementet brukes også kalkulasjonsrente på 4 % i samfunnsøkonomiske analyser der det ikke legges til for betydelig risiko.

Tabell 2: Lønnsomhetsvurdering av tiltak, med energipris 1,35 kr/kWh

Tiltaksnr	Tiltaksnavn	Redusert årskostnad [kr/år]	Kostnad verdibevarende vedlikehold [kr inkl.mva]	Merkostnad energi-oppgradering [kr inkl.mva]	Økonomisk levetid [år]	Nåverdi [kr]	Inntjenings-tid [år]	Internrente [%]
6	Styring av snøsmelteanlegg	788 000	0	610 000	10	5 781 000	#N/A	129,1 %
1	Utskifting av vinduer	450 000	12 352 000	788 000	30	6 993 000	2	57,1 %
3	Etterisolering tak	193 000	0	4 804 000	30	-1 467 000	>60år	1,2 %
4	Etterisolering vegg mot uoppvarmet areal	74 000	0	2 256 000	30	-976 000	>60år	-0,1 %
2	Etterisolering av fasader	1 593 000	4 990 000	99 926 000	30	-72 380 000	>60år	-4,2 %
5	Balansert ventilasjon	2 048 000	0	68 644 000	20	-40 811 000	>60år	-4,5 %
	SUM	**5 146 000**	**17 342 000**	**177 028 000**	**-**	**102 859 000**	**>60år**	**-2,8 %**

Tabell 3: Lønnsomhetsvurdering av tiltak, med energipris 1,6 kr/kWh

Tiltaksnr	Tiltaksnavn	Redusert årskostnad [kr/år]	Kostnad verdibevarende vedlikehold [kr inkl.mva]	Merkostnad energi-oppgradering [kr inkl.mva]	Økonomisk levetid [år]	Nåverdi [kr]	Inntjenings-tid [år]	Internrente [%]
6	Styring av snøsmelteanlegg	934 000	0	610 000	10	6 966 000	#N/A	153,1 %
1	Utskifting av vinduer	533 000	12 352 000	788 000	30	8 429 000	2	67,6 %
3	Etterisolering tak	229 000	0	4 804 000	30	-844 000	47	2,5 %
4	Etterisolering vegg mot uoppvarmet areal	88 000	0	2 256 000	30	-734 000	>60år	1,0 %
5	Balansert ventilasjon	2 427 000	0	68 644 000	20	-35 660 000	>60år	-3,1 %
2	Etterisolering av fasader	1 888 000	4 990 000	99 926 000	30	-67 279 000	>60år	-3,3 %
	SUM	**6 099 000**	**17 342 000**	**177 028 000**	**-**	**89 123 000**	**>60år**	**-1,7 %**

Tabell 4: Lønnsomhetsvurdering av tiltak, med energipris 1,85 kr/kWh

Tiltaksnr	Tiltaksnavn	Redusert årskostnad [kr/år]	Kostnad verdibevarende vedlikehold [kr inkl.mva]	Merkostnad energi-oppgradering [kr inkl.mva]	Økonomisk levetid [år]	Nåverdi [kr]	Inntjenings-tid [år]	Internrente [%]
6	Styring av snøsmelteanlegg	1 080 000	0	610 000	10	8 150 000	#N/A	177,0 %
1	Utskifting av vinduer	616 000	12 352 000	788 000	30	9 864 000	2	78,2 %
3	Etterisolering tak	265 000	0	4 804 000	30	-222 000	33	3,6 %
4	Etterisolering vegg mot uoppvarmet areal	102 000	0	2 256 000	30	-492 000	56	2,1 %
5	Balansert ventilasjon	2 806 000	0	68 644 000	20	-30 510 000	>60år	-1,8 %
2	Etterisolering av fasader	2 183 000	4 990 000	99 926 000	30	-62 177 000	>60år	-2,5 %
	SUM	**7 052 000**	**17 342 000**	**177 028 000**	**-**	**75 387 000**	**>60år**	**-0,7 %**

Tiltaket solceller på tak er lønnsomhetsberegnet i selve tiltaksberegningen i kap. 0. For Tiltaket er økonomisk lønnsomt ved energipris 0,67 kr/kWh. For to av blokkene er tiltaket økonomisk lønnsomt ved energipris 0,64 kr/kWh.

Kostnad verdibevarende vedlikehold er den kostnaden som byggeier uansett får pga. nødvendig vedlikehold, eksempelvis ny taktekking. Merkostnad energioppgradering er den kostnaden som følger av foreslått tiltak, eksempelvis merkostnaden ved samtidig etterisolering av taket når taktekkingen uansett må fornyes. Internrenten er regnet ut fra tiltakets merkostnad for energioppgradering.

9 Konklusjon

Borettslaget har i dag et spesifikt energiforbruk på 188 kWh/m^2 per år, hvilket må sies å være relativt høyt. Det er ved gjennomgang av bygg, anlegg, drift og bruk funnet et betydelig potensial for energibesparelse og energiproduksjon for Orebakken borettslag.

Det er utredet 7 tiltak som omfatter;

- Utskifting av vinduer
- Etterisolering av fasader
- Etterisolering av tak
- Etterisolering av vegg mot uoppvarmet areal i kjeller
- Balansert ventilasjon
- Styring av snøsmelteanlegg
- Solceller på tak

Med gjennomføring av alle tiltak bortsett fra styring av snøsmelteanlegg, oppnås en energireduksjon for bygningsmassen beregnet til 49 %, og nytt forbrukstall vil da være ca. 4 000 000 kWh/år tilsvarende 96 kWh/m^2 per år.

Ved gjennomføring av tiltak styring av snøsmelteanlegg vil man i tillegg oppnå en energibesparelse på 584 000 kWh/år, dvs. over 50 % reduksjon av fellesforbruk.

Tiltakene må ikke utelukkende sees på som energieffektiviseringstiltak, men som energioppgraderingstiltak som vil gi borettslaget et løft både mtp. energibruk, estetikk samt heving av komfort og innemiljøkvaliteter.

Borettslaget bør innhente tilbud fra entreprenører arbeidene, slik at beslutning om gjennomføring tas på riktig grunnlag.

Vedlegg A: Utskrift SIMIEN-simulering av nåtilstand

Orebakken borettslag – Oppsummering tilstand og standard

TILSTAND

- FASADER
- VERANDAER
- TAK
- DRENERING
- INNGANGSDØRER LEILIGHETER
- FELLES VANN- OG AVLØPSRØR
- VENTILASJON
- ENØK

BOLIGSTANDARD 1975 SAMMENLIGNET MED 2025

- PARKERINGSHUS
- BRANN

Informasjonsmøte 28. april 2025

Multiconsult

GENERELL TILSTAND KORTENDER



1 Teglfasader har minst 50 år gjenværende levetid, men er dårlig isolert (10 cm) og bør / kan etterisoleres

2 Platefasade med vinduer har nådd sin levetid og må skiftes ut og bør i tillegg etterisoleres

3 Verandaer har en del betongskader og må repareres

GENERELL TILSTAND KORTENDER



Veggoppbygging fra innsiden:

20 cm betong

10 cm isolasjon

teglforblending







GENERELT TILSTAND FASADER MOT NORD/ØST



0 Generelt lite isolasjon, mye luftlekkasjer og kuldebroer

1 Teglfasader har minst 50 år gjenværende levetid, men er dårlig isolert, har luftlekkasjer og kuldebroer. Bør utbedres.

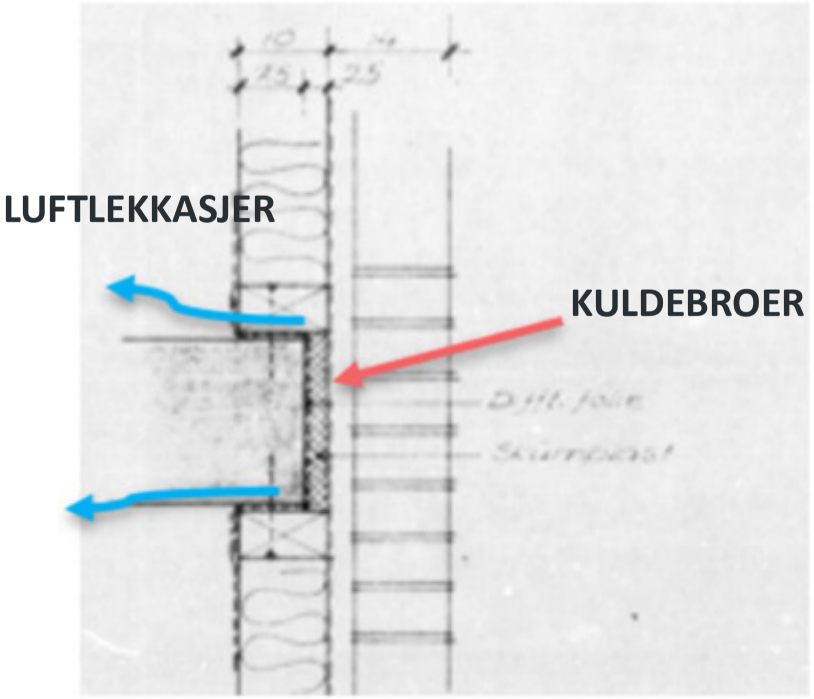
2 Platefasade med vinduer har mye skader, er dårlig isolert, har luftlekkasjer og kuldebroer. Veggfelt oppgraderes med nye vinduer + ny kledning og bør i tillegg etterisoleres.

3 Verandaer har betongskader som bør repareres innen 1-2 år

4 Trefasader med vinduer er i relativt god stand, men er dårlig isolert.

GENERELL TILSTAND LANGVEGGER





VEGGOPPBYGGING:

Utfyllende bindingsverk med 10/15 cm isolasjon

Trekledning / platekledning / teglforblending

Platefasade



TILTAK

Veggfelt med vinduer må skiftes ut



TILSTAND

Mye fukt og råte. Levetid er overskredet.

GENERELL TILSTAND FASADER MOT SØR/VEST



0 Generelt lite isolasjon, mye luftlekkasjer og kuldebroer.

3 Verandaer har betongskader som må utbedres.

4 Trefasader med vinduer er i relativt god stand, men er dårlig isolert. Tilleggsisolering og vindusutskifting har begrenset hensikt uten å oppgradere luftlekkasjer / kuldebroer.

Betongskader på verandaer f





Betongskader på verandaer forts.

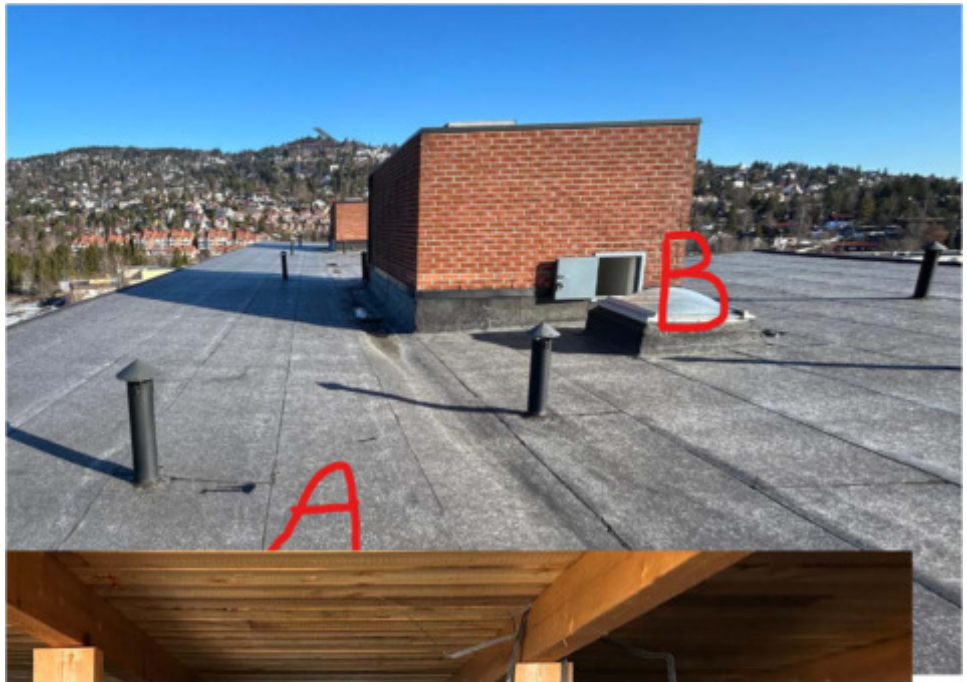




BETONGREHABILITERING 2011-12 VAR OMFATTENDE, MEN SKADENE VIL FORTSETTE.
I 2011 BLE DET BUDSJETTERT MED ET FREMTIDIG REPARASJONSBEHOV PÅ CA 5 MILLIONER I 2025
UTSKIFTING AV VERANDAER ER IKKE UTELUKKET

Multiconsult

GENERELL TILSTAND TAK





Generelt grei tilstand. Ikke funnet tegn på råte/konstruksjonsfeil.

A Taktekking (Derbigum) er fra 1999-2001, enkle reparasjoner utført i 2023, må/bør omtekkes innen 2030

B Takluker, som er fra byggeår, har en del skader. Lukene skiftes ut ifm. omtekking

C Takene er dårlig isolert, maks 15 cm. Takene bør etterisoleres.

Multiconsult

TAK forts.









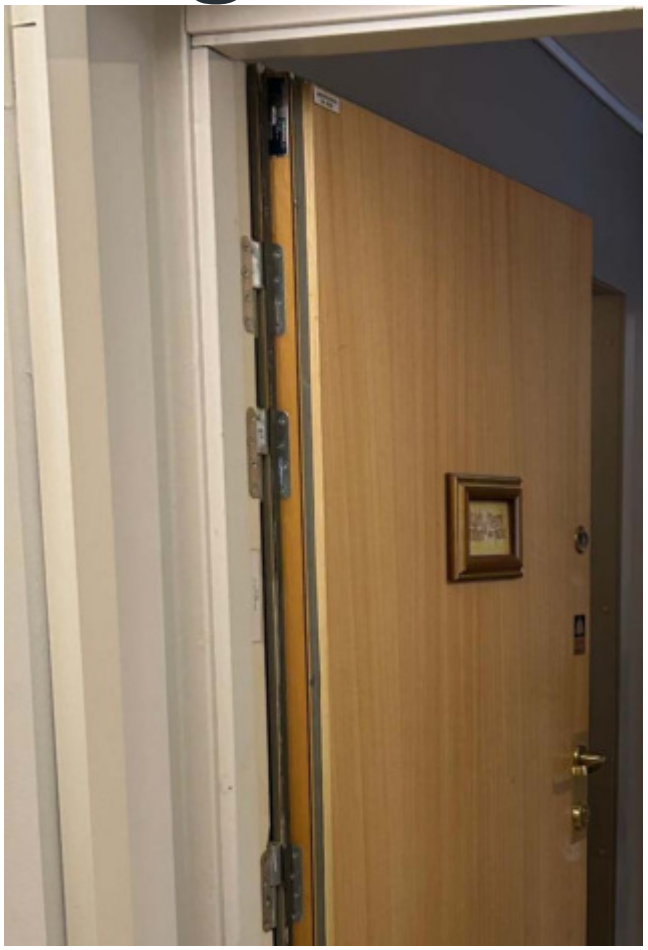
Multiconsult

Tilstand drenering

- I 2021-22 ble omtrent 20% av dreneringen skiftet ut
- Ca 80% er fremdeles opprinnelig drenering, dette utgjør omtrent 1000 løpemeter
- Tidligere “dreneringsarbeid” har i hovedsak omfattet skifte ut/fjerne asbestholdig bølgeeternittplater under terrengnivå.
- Bodarealer i kjelleretasjer i enkelte blokker har høy luftfuktighet. Usikkert om årsaken er mangelfull drenering.
- TILTAK
  Vi foreslår en testløsning med luftavfukter I kjellere med høy luftfuktighet

Tilstand inngangsdører til leiligheter

- **TILSTAND**
  I all hovedsak opprinnelige dører
- **Solide dører. Dørkarmer sitter godt fast. Få skader på dørblad. 4 hengsler. Lyd- og brannklasse ok.**
- **Noe slitasje på tettelister, enkelte dører har satt seg litt.**
- **Mange har montert kikkhull og ekstra lås.**
- **Betydelig gjenværende teknisk levetid.**
- **TILTAK**
  Enkel oppgradering med justering, utskifting tettelister mv.

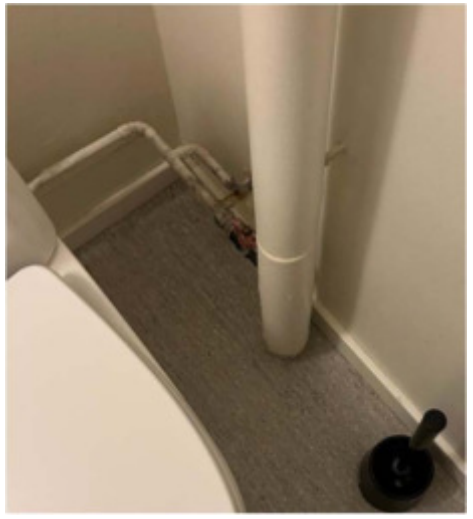


Tilstand felles VA-rør

- **AVLØPSLEDNINGER**
  Opprinnelige plastrør, innstøpt i vegger.
- **Kamerainspeksjoner 2008-17 viser liten slittasje/groing. Rest levetid 10-15 år.**
- **TILTAK**
  Bunnledninger spyles



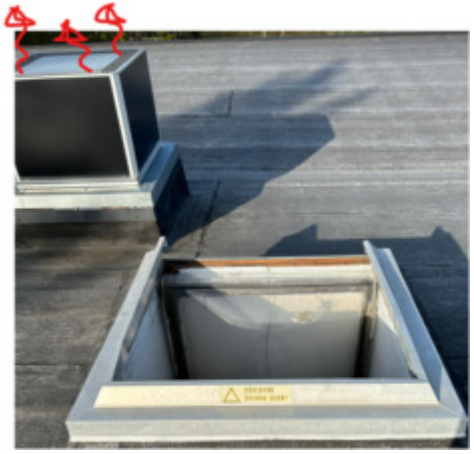
- **VANNLEDNINGER**
  Tykkveggede kobberør, NB kun kaldt vann
- **Ikke rapportert skader. God visuell tilstand**
- **Gjenværende levetid 10-15 år.**
- **TILTAK**
  Reparasjon ved lekkasje



Beskrivelse ventilasjonsanlegg

- Mekanisk avtrekk med luft inn via spalteventiler over vinduer og ut via avtrekksventiler på bad, kjøkken og i bod

- Deretter trekkes den brukteluften via innstøpte ventilasjonskanaler til avtrekksviften på tak.







Tilstand ventilasjon

VENTILASJON BRUKES FEIL/ER "BYGD BORT"/IKKE RENGJORT/

- **Spalteventiler lukket**
- **Avtrekksventiler er dekket til av ny kjøkkeninredning el.**
- **Ventiler/kanaler er gjengrodd/ikke rengjort**
- **Nye dører har anslagsterskel, må ha lufteterskel**
- **Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal**
- **Ny avtrekksventil er ikke tilkoblet opprinnelig avtrekk**

⇒ Liten luftuskifting, og dårlig inneklima/luft, mugg/sopp, kondens

⇒ Økt undertrykk hos naboen mv.

Avtrekksventilasjon = energisløsing

TILTAK

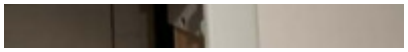
1. **Rengjøre og moderniseres eksisterende anlegg eller**
2. **Montere balansert ventilasjon**

sult

Tilstand ventilasjon, bilder



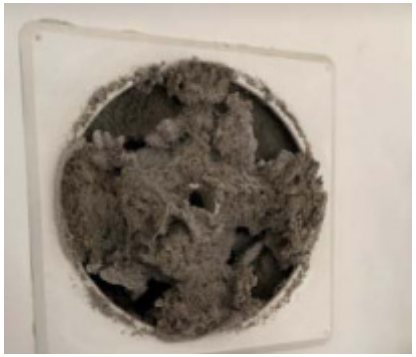
NY KANAL ER IKKE TILKOBLET AVTREKKSKANAL





DET PIPER FRA ENTREDØRA, SMUSS





TILSTOPPET AVTREKKSVENTIL



VENTILATOR ER TILKOBLET AVTREKKSKANAL



Multiconsult

ENØK tilstand

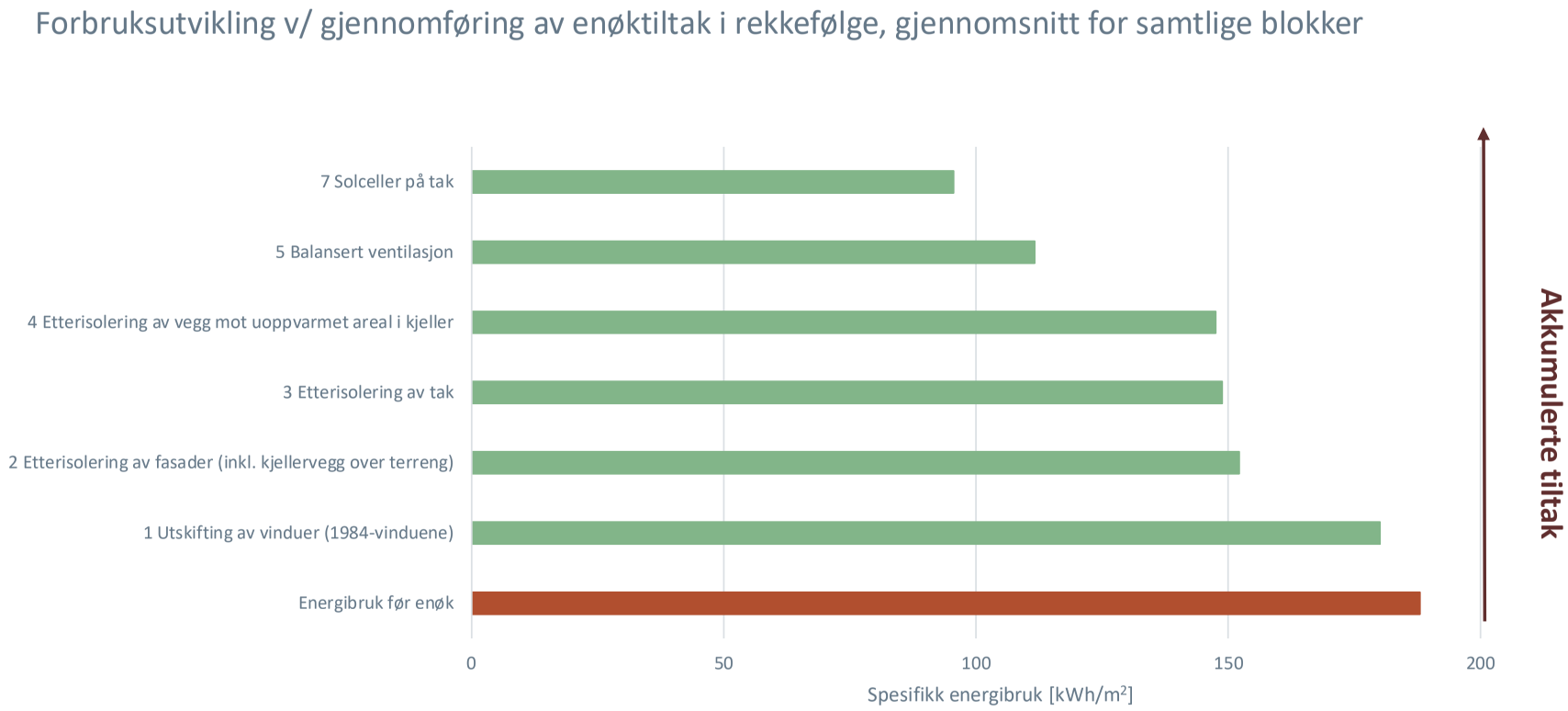
ENERGIBRUK I BOENHETER

- Beregnet årlig el-forbruk ca 8.000.000 kWh
- Eller 188 kWh/m²
- Krav for tilsvarende nybygg er 92kWh/m²
- I 2035 vil kravet trolig være 40 kWh/m²

ENERGIBRUK I FELLESDEL (el-bil, snøsmelt, gatelys mv.)

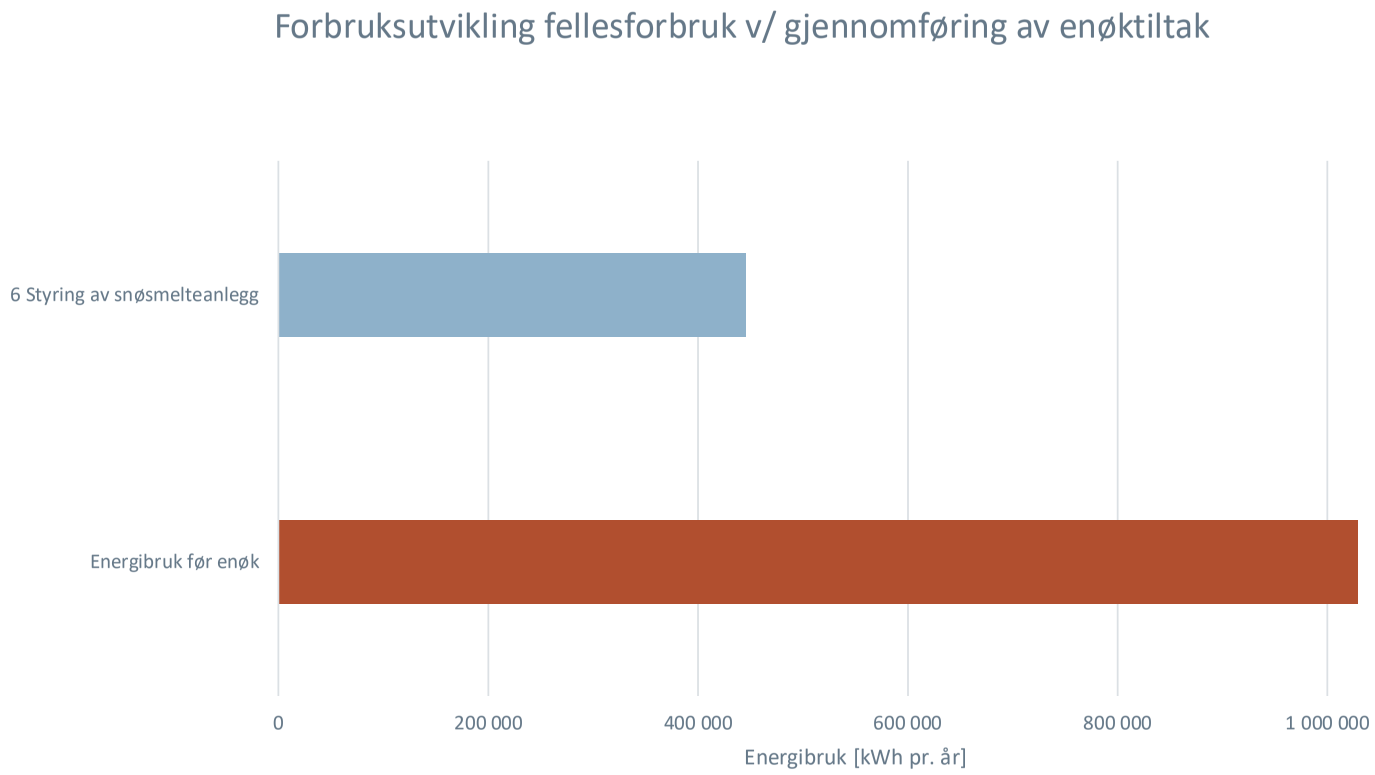
- Beregnet årlig el-forbruk ca 1.000.000 kWh

Tiltak i energikartleggingen som påvirker energibruk i boenheter



Multiconsult

Tiltak i energikartleggingen som påvirker energibruk i fellesområder



Multiconsult

Støtte fra Enova og Oslo kommune

- Enova
  - Støtteprogram: *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*
  - Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Det er imildertid mulig å dele inn bygningsmassen i et boligselskap i flere søknader, hvor hver søknad begrenses til 10 mill kr, men hvor man altså i sum kan få ut flere ganger 10 mill kr.
  - Det er konkurranse om støttemidlene.
  - Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for bygningene som omfattes av søknaden. Alle energitiltak som bidrar til å redusere beregnet levert energi kan støttes.
  - https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/stotte-til-forbedring-av-energitilstand-i-borettslag-og-boligsameier/
- Oslo kommune
  - *Støtte til solenergi i borettslag og sameier*
    - Ordningen dekker 20 prosent av kostnadene ved installasjon av solcellepaneler eller solfangere.
    - Maksimalt støttebeløp er 3 millioner kroner.
    - https://www.klimaoslo.no/tilskudd/solenergitilskudd/

Støtte fra Enova og Oslo kommune

- Oslo kommune
  - *Tilskudd til bytte av vinduer og ytterdører*
    - Tilsvarende støttebeløp som for solenergi
    - Vinduene som byttes ut må være eldre enn 30 år
    - https://www.klimaoslo.no/tilskudd/tilskudd-til-bytte-av-vinduer-og-dorer/

- For installasjon av solceller samt utskifting av vinduer eldre enn 30 år, kan man altså få støtte fra både Enova og Oslo kommune ☺

FORSKJELLEN MELLOM 70-TALLS STANDARD OG 2025-STANDARD

Strømforbruket redusert med 60%

Isolasjonstykkelsen til yttervegger og tak er nesten tredoblet

Varmetap i vinduer er redusert med 60%

Luftlekkasjer og kuldebroer er kraftig redusert

Mekanisk avtrekk er byttet ut med balansert ventilasjon

Dette i sum er hovedårsakene til at mange opplever at det er gulvkaldt, det trekker fra vinduer og vegger og strømforbruket er høyt.

Multiconsult

Tilstand parkeringshuset

- REHABILITERT 2014-16
  - Reparert betong, fjernet støpeasfalt, malt alle flater, nytt belegg
- TILSTAND
  - Mye veisalt, kondens pga. høy luftfuktighet
  - Noen nye betongskader, litt svertesopp, noen vanndammer
  - Noe skader på polyuretanbelegg og på bevegelsesfuger
  - Korrosjon på fasader og nedløpsrør
- TILTAK
  - Rengjøring årlig
  - Enkle reparasjoner betong, belegg og bevegelsesfuger 2025-26
  - Skifte ut ødelagte rør 2025-26
  - Rustne ståldører på plan 1 skiftes ut, nødutganger kontrolleres og evt. utbedres
  - Vurdere tiltak på vanndammer og stålskjelett fasader 2026-26

Tilstand parkeringshuset forts



Vinterbilde, salt-holdig smeltevann





Stålskjelett til fasadeplater ruster
=> sørgerender

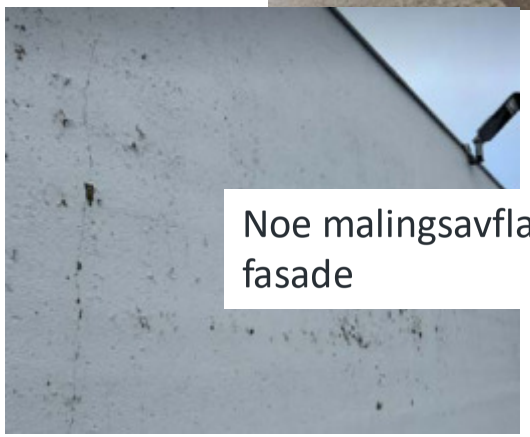


Betongskader ved bevegelsesfuge



Kondens i himling
=> svertesopp/mugg





Noe malingsavflassing på fasade

Multiconsult

Brannsikkerhet



10. Desember 2023, Landingsveien 84

TILSTAND

- Alle boligblokker er godkjent med adkomst og rømning via et trapperom + alternativ rømning via brannvesenets stigemateriell.
- Lavblokker, kan nås med brannvesenets skyvestiger.
- Høyblokker, her gjelder stigebil/"snorkelbil"
- Det er ikke krav om rømning via naboveranda / -leilighet. Merk at det kan bli nødvendig å passere flere verandaer + leilighet for å komme ut en annen trappeoppgang.

TILTAK

- Kjøreadkomst til alle blokker og oppstillingsplass for stigebil utenfor høyblokker må kontrolleres opp mot gjeldende krav til Oslo brann- og redningsetat.
- Oppstillingsplass til østfasaden for begge høyblokker mangler, og må etableres.
- Rømningsstiger på nordøstsiden av høyblokkene bør fjernes, risikoen ved bruk vurderes som større enn nytteverdien

Multiconsult

Brannsikkerhet forts.



Landingsveien 84-86

KRAV ADKOMST

- 3,5 M VEIBREDDE, YTRE RADIE 12 M
- FRI HØYDE 3,7 M, KANTSTEIN MAKS 15 CM

STIGNING MAKS 1:8

- BREDDE 7 M, LENGDE 12 M
- STIGNING MAKS 6%

REKKEVIDDE

- HORISONTAL 14,5 M
- HØYDE 23 M



Landingsveien 80-82

Multiconsult

	Pakke 1 REPARASJON	Pakke 2 ISOLASJON	Pakke 3 VERDIØKNING
Økt bokomfort (gulvkaldt, trekk)	Nei	Vesentlig bedring	Vesentlig bedring
Bedre inneklima	Litt forbedret	Vesentlig bedring	Vesentlig bedring
Lavere strømkostnader	Nei	Halvert	Halvert
Mulig tilskudd fra Enova	Nei	Ja	Ja
Økt boareal	Nei	Nei	Ja
Verdiøkning på boligen	Marginalt	Usikkert, noe økning	Ja
Redusert vedlikehold av betongkonstruksjoner	Nei	Nei	Ja
Redusert kjellerfukt/-lukt	Forbedret	Forbedret	Forbedret
Dagslysinnfall	Uendret	Uendret	Økt

Grovt prisestimat

TILTAK			REPARASJON	KOSTNAD	UTBEDRE ISOLASJON	KOSTNAD	VERDIØKNING	KOSTNAD
A YTTERVEGGER								
	A.1, A.2	felt med korrugete plater	tilleggsisolere, nye	kr 19 000 000	tilleggsisolere, nye vinduer	kr 19 000 000	tilleggsisolere, nye vinduer	kr 19 000 000
	A.3	fasader med trekledning	70 leiligheter, tilleggsisolere, vinduer,	kr 4 000 000	alle leiligheter, 15 cm isolasjon, trepanl, vinduer	kr 110 000 000	alle leiligheter, 15 cm isolasjon, trepanl, vinduer	kr 110 000 000
	A.4	kortvegger teglfasader	-	kr -	150 cm isolasjon og ventilert	kr 16 000 000	150 cm isolasjon og ventilert puss	kr 16 000 000
	A.5	langvegger teglfasader	-	kr -	151 cm isolasjon og ventilert	kr 11 000 000	151 cm isolasjon og ventilert puss	kr 11 000 000
B YTTERTAK								
	B.1	Tekking av tak	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000
	B.2	Nytt ventilasjonsrom		kr -	inngår I nytt ventilasjonsrom	kr -	inngår I nytt ventilasjonsrom	kr -
	B.3	Isolering	0	kr -	30 cm tilleggsisolering, granulat	kr 4 000 000	30 cm tilleggsisolering, granulat s	kr 4 000 000
C VENTILASJON								
	C.1	avtrekksventilasjon	rengjøre, oppgradere,	kr 8 500 000				
	C.2	balansert ventilasjon			nytt balansert ventilasjons	kr 50 000 000	nytt balansert ventilasjons	kr 50 000 000
D VERANDAER								
	C.1	betongkonstruksjoner	reparasjon betongskader	kr 10 000 000	reparasjon betongskader, utbedre kuldebroer, skjære opp verandadekker, legge ned	kr 28 000 000	reparasjon betongskader, utbedre kuldebroer, skjære opp verandadekker, legge ned	kr 22 000 000
E KJELLER								
	E.1	kjellerfukt *	montere luftavfuktere	kr 1 200 000	montere luftavfukter	kr 1 200 000	montere luftavfukter	kr 1 200 000
F UTVIDELSER								
	F.1	stuer					Utvidelse stuer	kr 128 000 000
	F.2	verandaer					Utvidelse verandaer	kr 48 000 000
		SUMMERING		kr 55 700 000		kr 252 200 000		kr 422 200 000
		UFORUTSETT 20%		kr 11 140 000		kr 50 440 000		kr 84 440 000
		BUDSJETT		kr 67 000 000		kr 303 000 000		kr 507 000 000
		*** serviceavtale for 6 anlegg koster rundt 20.000,- per år**						

Multiconsult



Orebakken Borettslag

Mulighetsstudie

28.04.2025

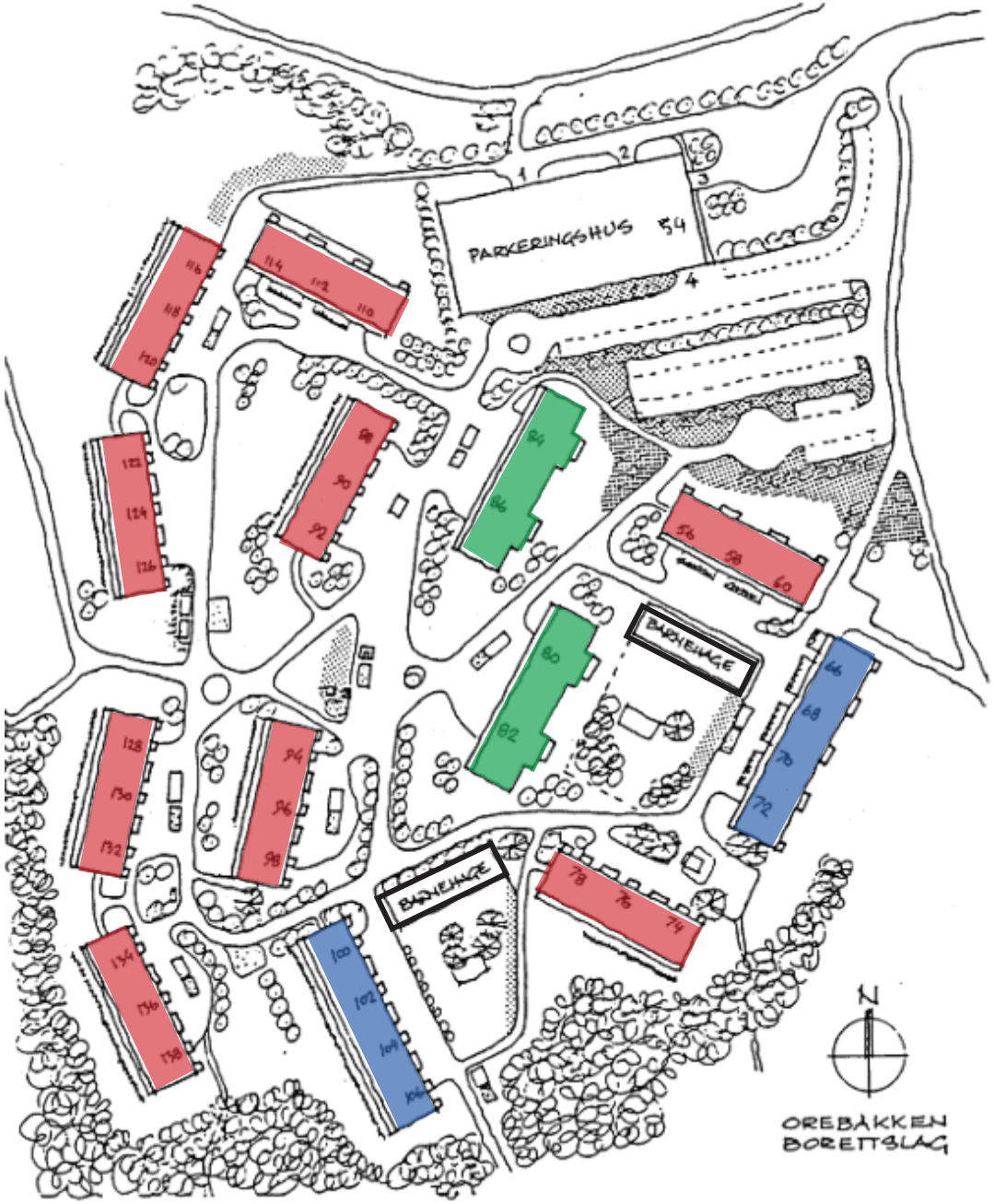
Multiconsult

map arkitekter

Innledning

Styret i Orebakken borettslag har sett behov for kartlegging av tilstand på konstruksjoner, klimaskall og tekniske anlegg i de 13 blokkene med tanke på nødvendig rehabilitering som hovedsakelig omfatter fasader og tak til boligblokkene, men ønsker også å vurdere andre tiltak som kan øke bokvaliteten og eventuelt verdien på leilighetene.

Styret har engasjert Multiconsult som teknisk rådgiver for å utarbeide en tilstandsrapport og energirapport for å få oversikt over hvilke tiltak borettslaget bør vurdere. Samtidig har styret engasjert MAP Arkitekter AS for å utarbeide en mulighetsstudie for å se på hvordan de ulike tiltakene kan gjennomføres, inkludert ideer og innspill til mulige gode totalløsninger. Følgende mulighetsstudie er resultatet av samarbeidet mellom MAP Arkitekter, Multiconsult og styret i borettslaget.



Litt historie om Orebakken borettslag



Jens Selmer



Preben Krag

Orebakken borettslag ble oppført mellom 1974 og 1976 som er et av de siste prosjektene i etterkrigstidens drabantbyutbygging i Oslo. Før dette var området dels jorder og dels skog.
Borettslaget er tegnet av arkitektene Jens Selmer (1911-1995) og Preben Krag (1912-1980).
Bebyggelsen i Orebakken består av tretten boligblokker og ett parkeringshus. Elleve av boligblokkene har fire etasjer, og to har åtte etasjer.
Et tydelig grep hvor blokkenes plassering i terrenget samt plen og beplantning imellom dem, bidrar til det datidens arkitekter nevnte «byggenes naturlig tilstedeværelse».

Arkitektene hentet sin inspirasjon fra den kjente sveitsisk-franske arkitekten Le Corbusier som var en av opphavsmennene til de nye løsningene der boligområder og industri skulle skilles, boligkvartalene løses opp og naturen trekkes inn i bebyggelsen.
For ham var de store grønne arealene mellom boligene like viktige som boligene. Der skulle folk samles til lek og rekreasjon. Sosialdemokratisk likhetsideologi spilte også en viktig rolle.
Orebakken borettslag står frem som et prakteksempel på nennsomt utført boligprosjekt fra 70-tallet og vil nok bli vurdert satt opp på Byantikvarens gule liste i årene som kommer.



Trosterudstien, 1965 Jens Selmer og Wenche Selmer



Le Corbusier Ville Radieuse, 1930

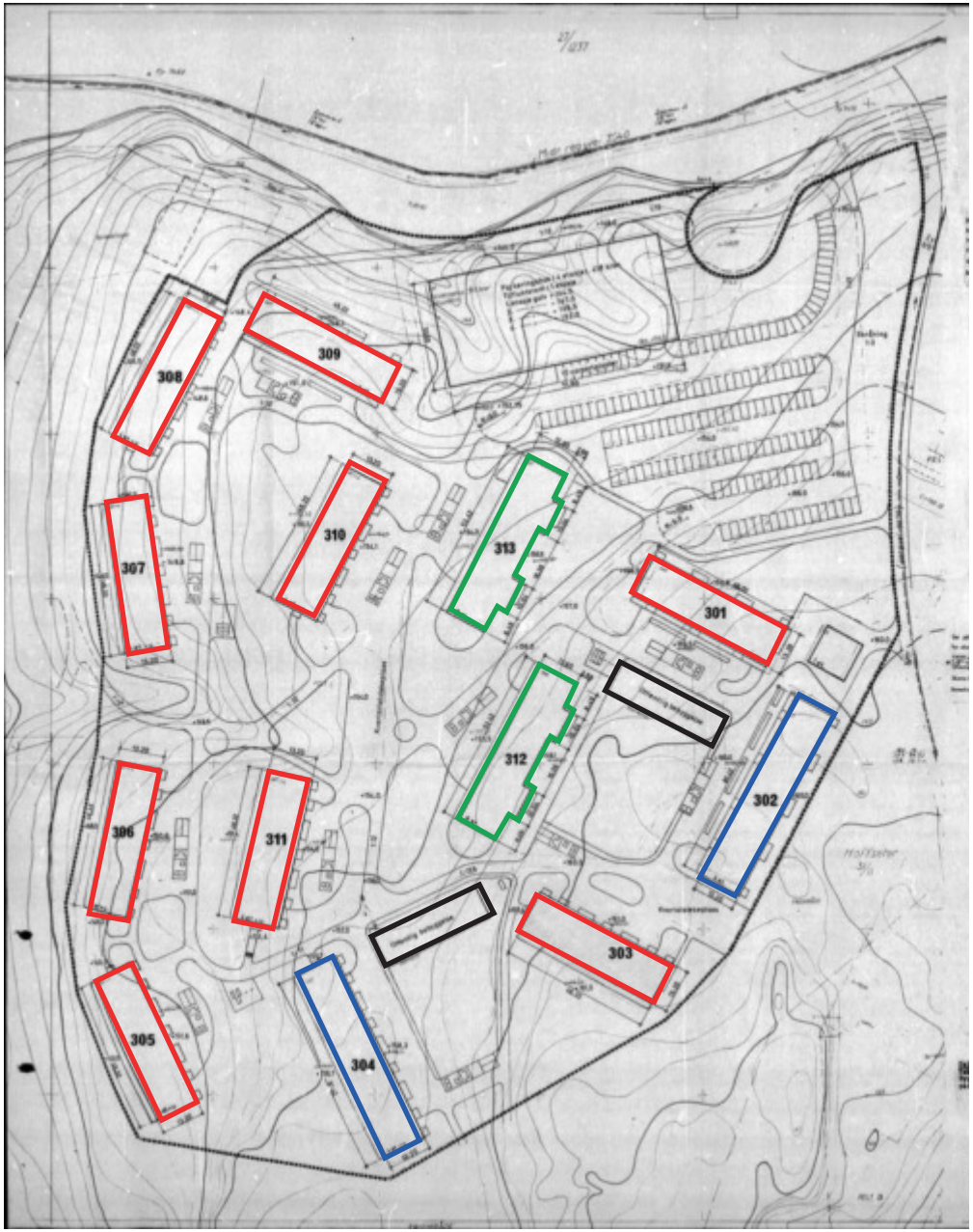


Blokkene i Bølerlia, Jens Selmer, 1956-57

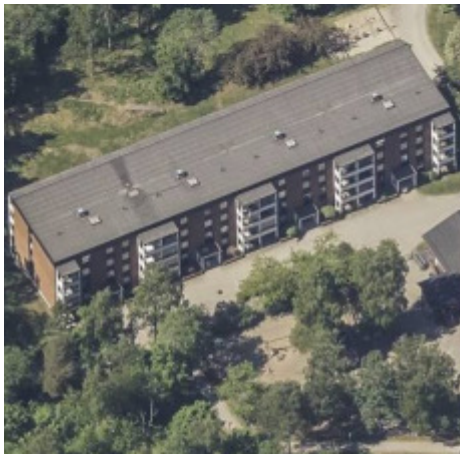


Øvre Haugen i Oslo, 1975-76, Preben Krag og Jens Selmer

Type boliger









TYPE 1

Landingsveien 56-60, 74-78, 88-98, 110-138

9 bygg
4 etasjer
3 trappeoppganger

TYPE 2

Landingsveien 66-70, 100-104

2 bygg
4 etasjer
4 trappeoppganger

TYPE 3

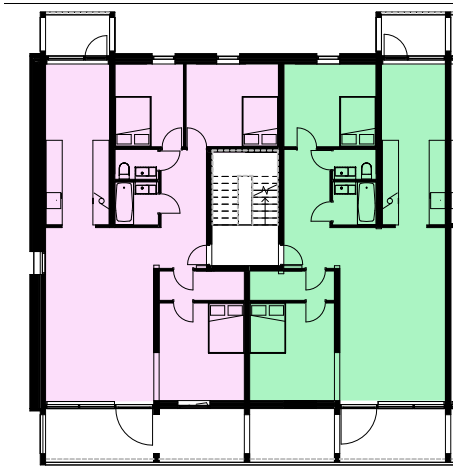
Landingsveien 80-82

2 bygg
8 etasjer
2 trappeoppganger

Type boliger

TYPE 1

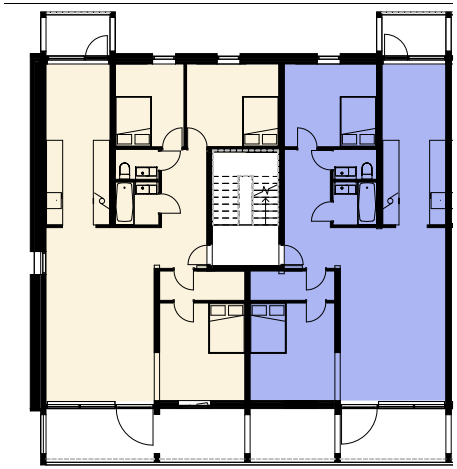
Landingsveien 56-60, 74-78, 88-98, 110-138





TYPE 2

Landingsveien 66-70, 100-104





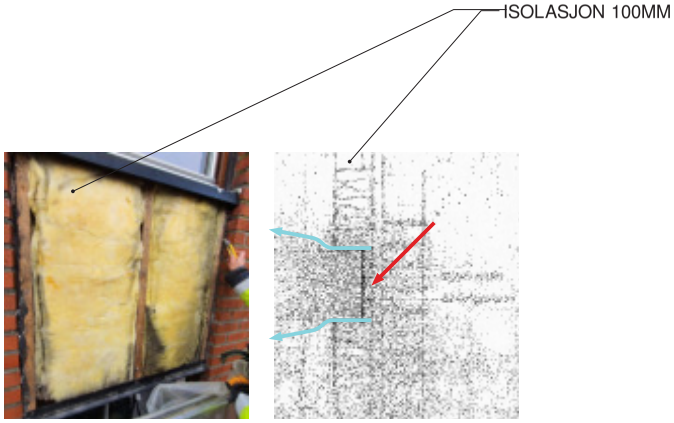
TYPE 3

Landingsveien 80-82



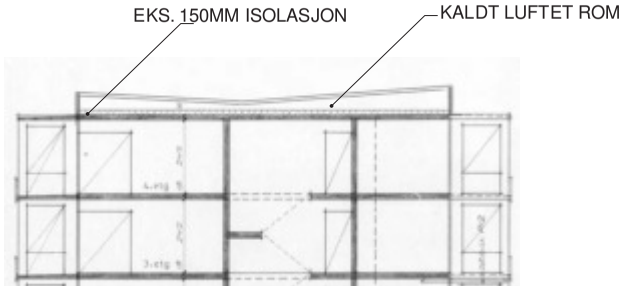


Tilstandsrapport



Varmelekkasje (kuldebroer) ved dekkeforkanter

Multiconsult har utarbeidet en grundig tilstandsrapport i forbindelse med mulighetssstudie og den er gjort tilgjengelig for alle beboere. Der fremkommer det at boligblokkene på Orebakken ble planlagt med en forventet levetid på 50 år, som er den tid en bygning prosjekteres for å fungere godt i. Klimaskallet, dvs. yttervegger og tak, er tilnærmet uendret siden blokkene ble oppført. Sammenlignet med tilsvarende nye boligblokker er blant annet energibruken høyere, bokomforten lavere, tilgjengelighet for bevegelseshemmede begrenset, det generelle sikkerhetsnivået lavere og drifts-/vedlikeholdskostnadene høyere.



Blokkene er dårlig isolert og det er mye luftlekkasjer i ytterveggene, dvs. at det er mindre sprekker/gliper hvor kald uteluft kommer inn, og det er et stort omfang av betongkonstruksjoner som leder kulde gjennom yttervegger og gulv inn i leilighetene. Dette i kombinasjon med avtrekksventilasjon reduserer bokomforten og kan gi dårlig inneklima.

Fasader med tegl og trepanel er generelt i god stand, men er dårlig isolert. De vertikale fasadefeltene med korrugerte plater, inklusive vegg og vindu har nådd sin levetid og anbefales utskiftet.

Takene er dårlig isolert og bør tekkes om innen 5-10 år. Takluker på blokkene anbefales skiftet ut. Omtekking og etterisolering må koordineres med valg av ventilasjonsløsning.

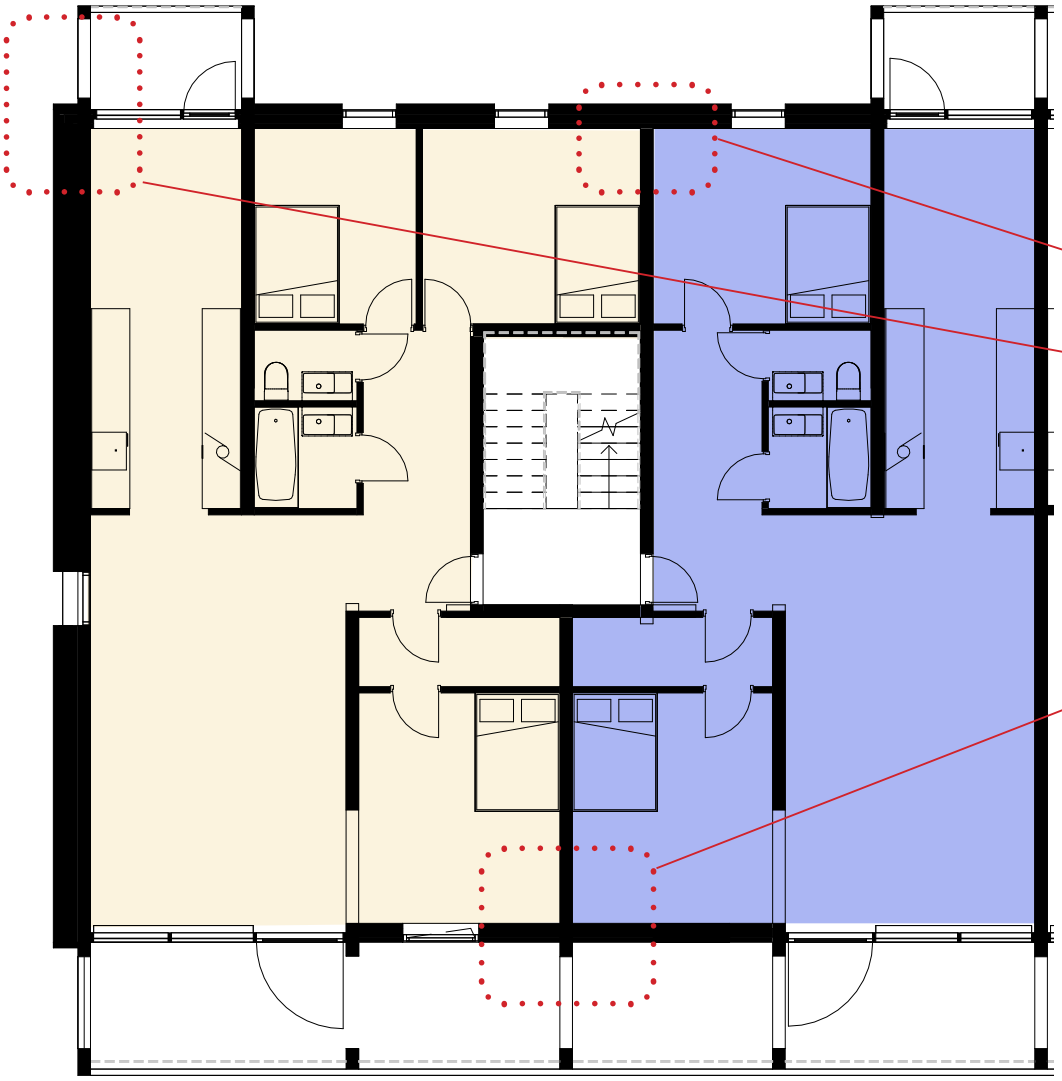


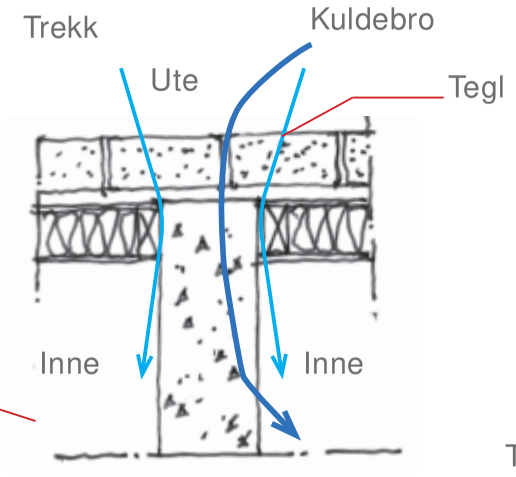
Betongskader på balkongkonstruksjoner

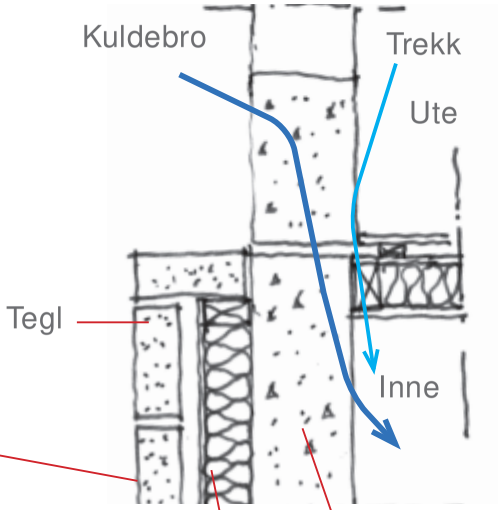
Balkongene har betongskader som anbefales utbedret. Skadeårsaken er ikke kjent, og bør vurderes nærmere, før nye tiltak utføres.

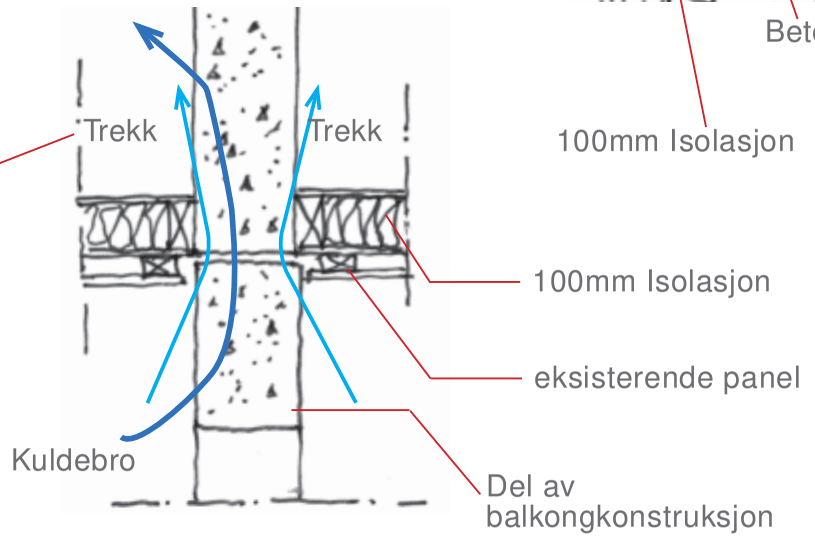
Enkelte kjellere har et fuktproblem.

Eksisterende isolasjon



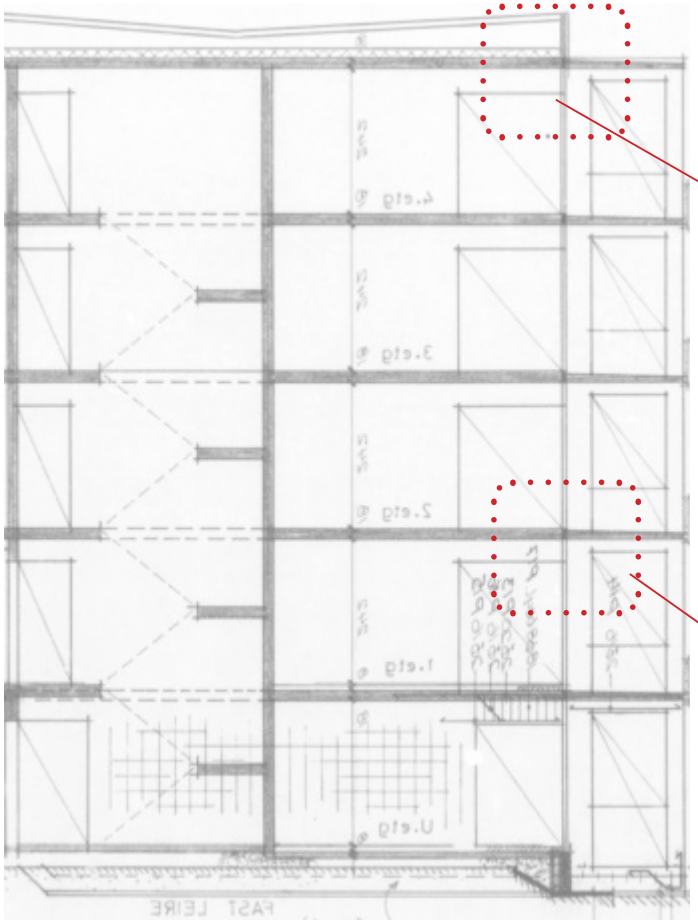


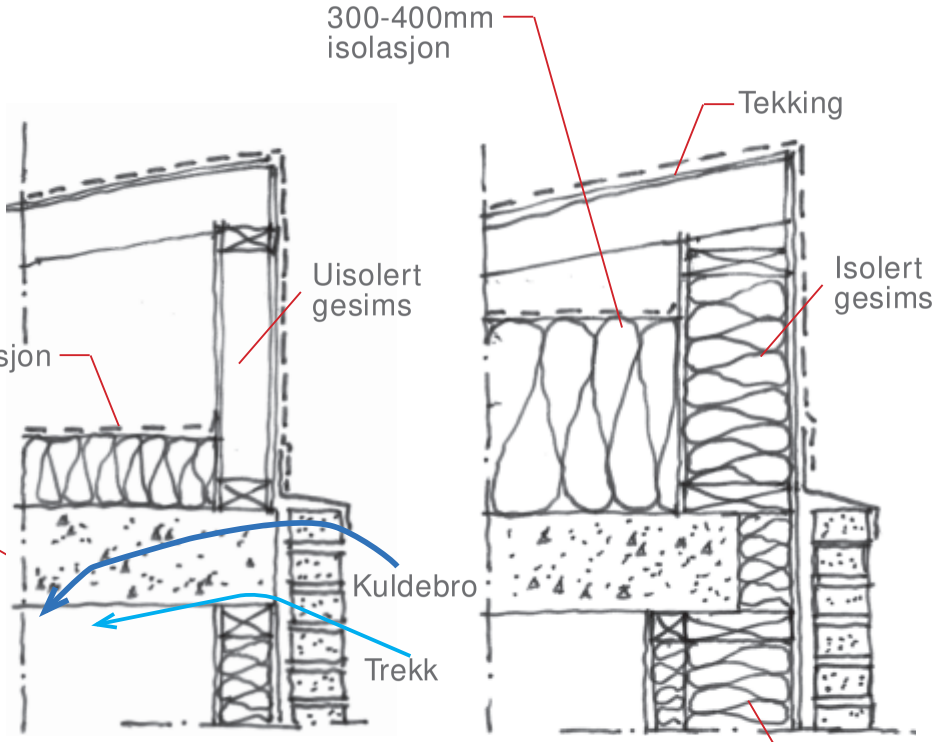


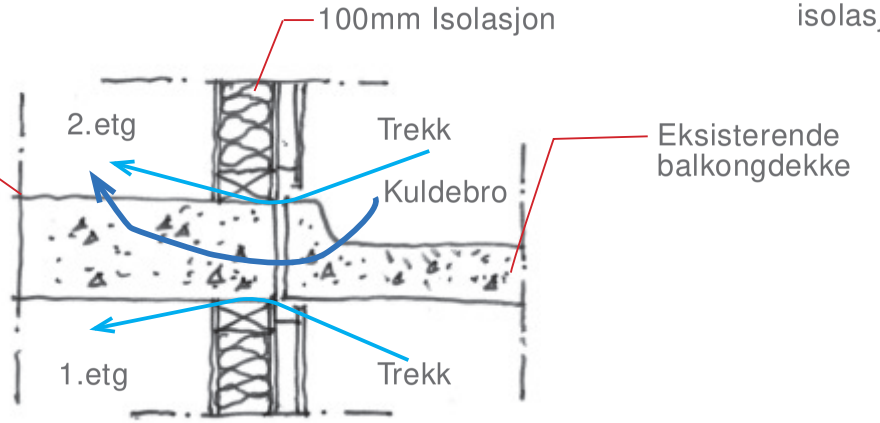


Byggene er isolert med 100mm mineralull lagt i stenderverk, enten frittstående eller utenpå betongskiver på gavler. Dette er lite i forhold til minimum 250mm etter dagens standard.
Det er luftlekkasjer ved overganger mellom dekker og stenderverksvegger på alle byggene. Dette oppleves som trekk hvor det er verst. Samtidig er det varmelekkasjer gjennom det som kalles «kuldebroer» på fagspråket. Kuldebroene er alle steder hvor betongdekkene og betongveggene mellom leilighetene er eksponert i ytterveggen. Kulden siver inn i den uisolerte betongen.

Eksisterende isolasjon







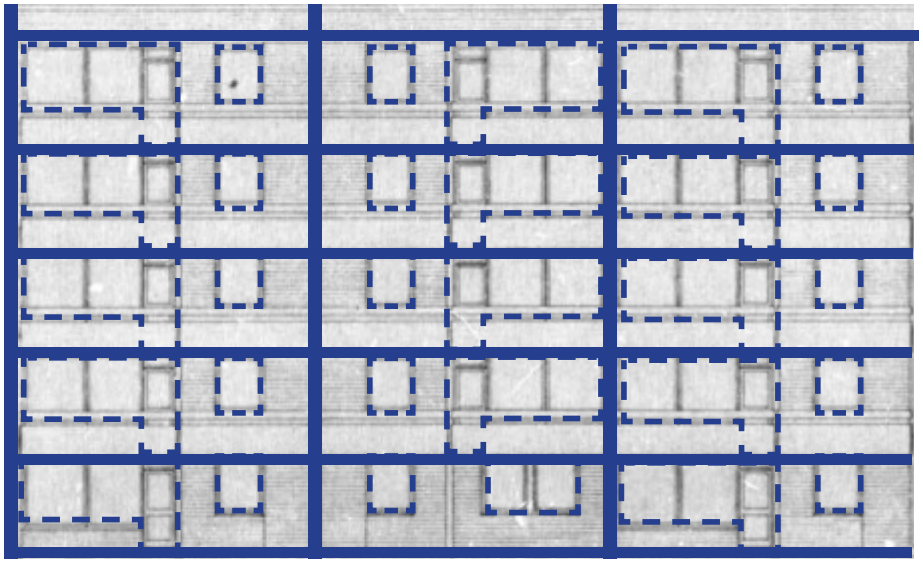
Takene på byggene er såkalte «kalde tak» Det vil si at isolasjonen ligger oppe på øverste betongdekke og over det er det et kalt luftet rom. Tykkelsen på isolasjonen er rundt 150mm mot 300-400mm som er vanlig på slike tak i dag.Balkongdekkene er støpt tett inn til gulvene i leilighetene og det trekker i over-og underkant. Dette er også en betydelig kuldebro gjennom den uisolerte betongen.

Luftelekkasjer på yttervegger

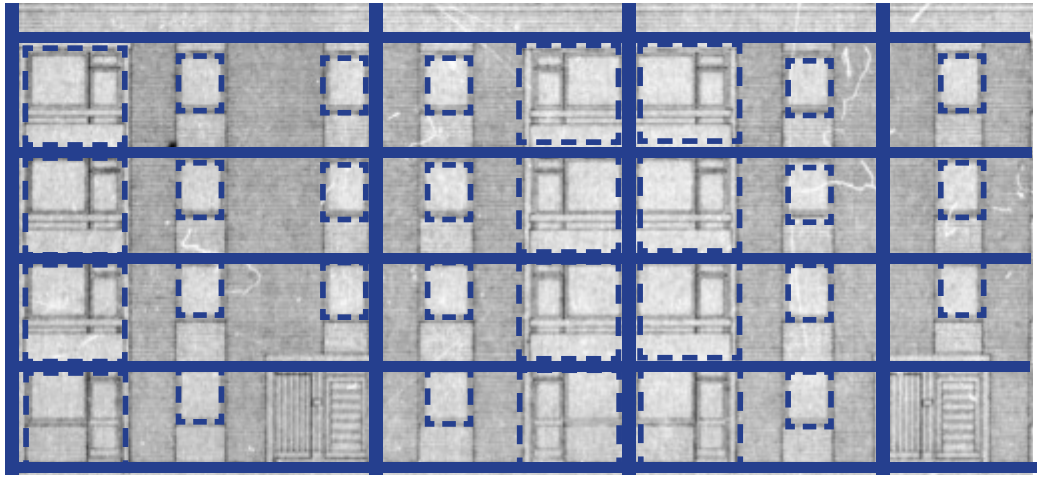
Luftelekkasjer rundt dører og vinduer

Kuldebroer ved betongvegger og gulv.
Luftelekkasjer på begge sider.

Fasade med balkong



Fasade uten balkong



Tegningene viser luftlekkasjer ved overganger mellom dekker og stenderverksvegger på en typisk yttervegg. Samtidig trekker det i overgangene mellom vinduer og veggen. Tatt i betraktning at ytterveggene kun har 100mm (10cm) isolasjon er dette liten beskyttelse for vær og vind. Dagens løsning er minimum 250mm isolasjon og det er krav til at isolasjonen monteres over alle dekkeforkanter slik at det ikke dannes kuldebroer. Samtidig tettes vinduer i dag på en helt annen måte enn på 1970-tallet og alle overganger teipes i tillegg med spesialteip.

De beste vinduene i bygget er fra 2005 og har en U-verdi på 1,4 mot dagens standard som oftest blir lagt på 0,8. Dette er varme som passerer en kvadratmeter vindu ved temperaturforskjell på en grad celsius. Andre vinduer er fra 80-tallet og har enda dårligere U-verdi.

Betongskader



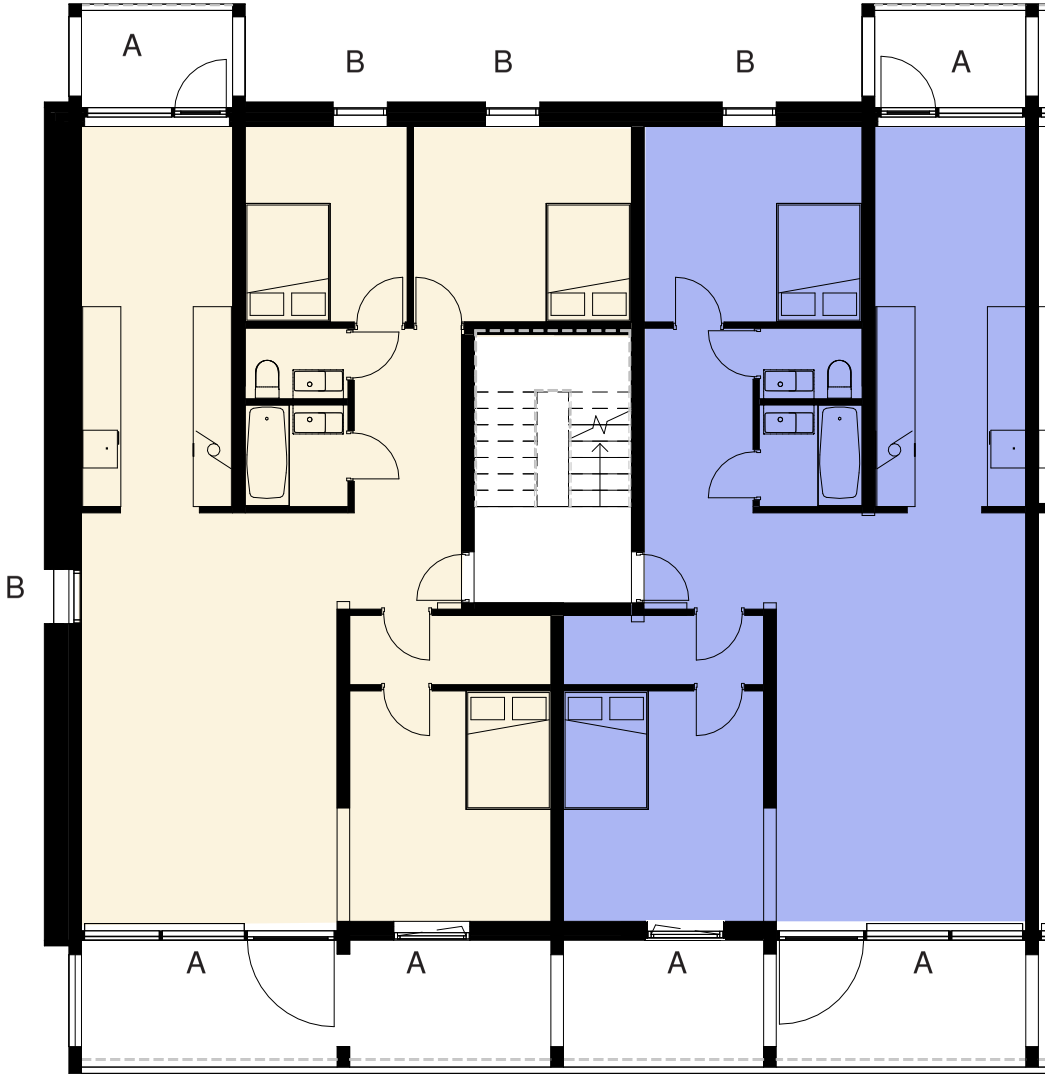






Betongskadene er beskrevet i tilstandsrapporten fra Multiconsult. Dette er skader som oppstår på eksponerte betongoverflater på bygg fra denne perioden. Utbedring av skadene bør prioriteres. Men det vil være nødvendig å reparere betongen med jevne mellomrom i årene fremover.

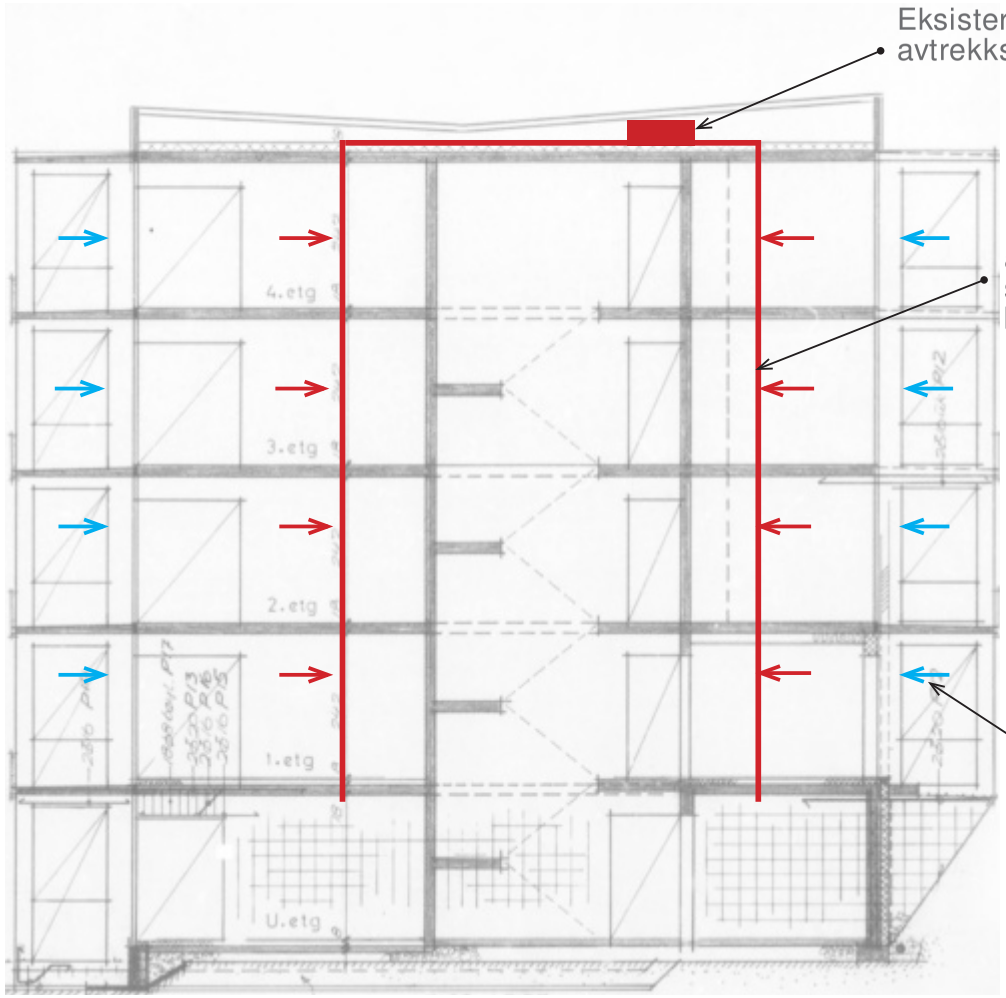
Vinduer og balkongdører

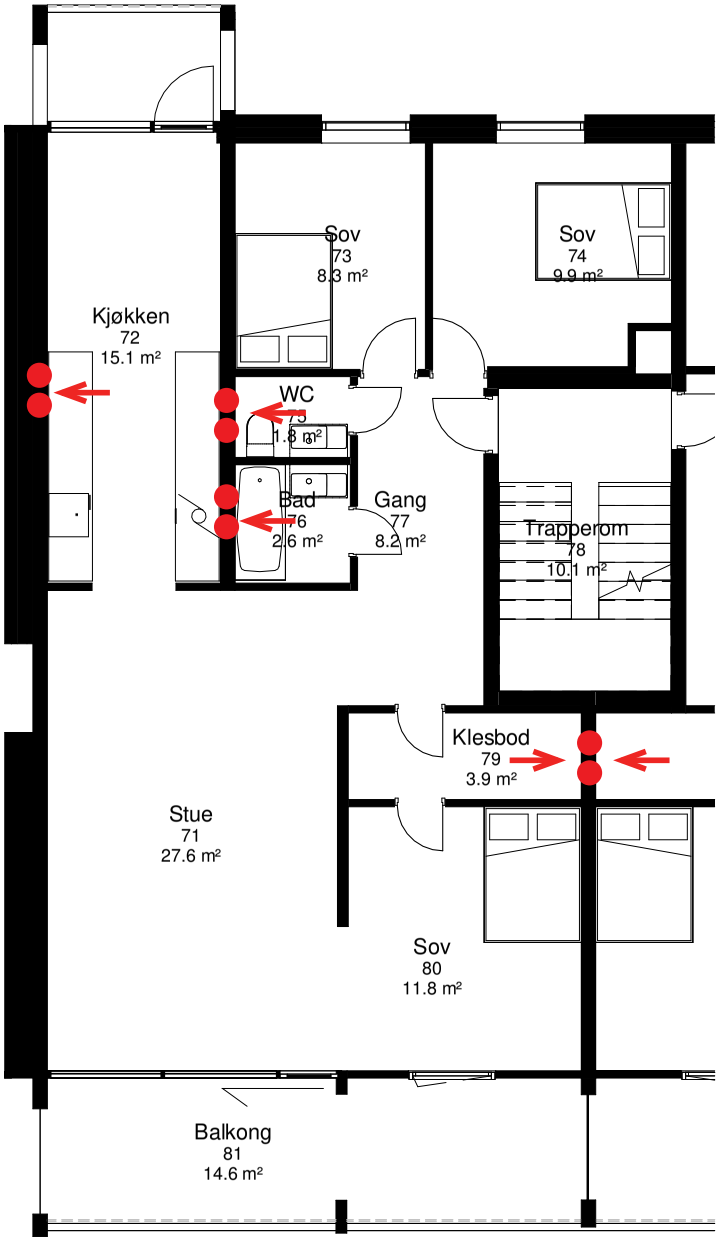


A) Vinduer og dører på balkongene på alle byggene ble byttet ut i 2005 unntatt på 70 leiligheter. Isolasjonsverdien på disse vinduene og dørene ligger på U= 1,4 mot U=0,8 som er vanlig i dag.

B) Vinduer i felt med korrugerte plater er fra 1980-tallet (med noen unntak) og er modne for utskifting. Isolasjonsverdien på disse vinduene er svært dårlig.

Eksisterende avtrekksanlegg





AVTREKKSKANALER INNSTØPT I VEGG

MULIGE TILTAK

A. YTTERVEGGER

1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE
2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG
3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER
4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL
5. ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

B. TAK

1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER
2. NYTT VENTILASJONSROM
3. ETTERISOLERING AV TAK



C. VENTILASJON

1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG
2. NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG I ALLE BLOKKER

D. BALKONGER

1. REPARASJON AV BETONGSKADER

E. KJELLERE

1. LUFTAVFUKTER I KJELLER

F. UTVIDELSER

1. MULIG UTVIDELSE AV STUER
2. MULIG UTVIDELSE AV STUER OG BALKONGER

TILTAK KNYTTET TIL VEDLIKEHOLD I GARASJE OG TILRETTELEGGING FOR BRANNVESENET GÅR PÅ DRIFTSBUDSJETTET OG INKLUDERES IKKE I DENNE MULIGHETSSTUDIEN.

ULIKE TILTAKSPAKKER

Følgende sider viser foreløpige forslag til tiltakspakker:

- Pakke 1: Reparasjoner
- Pakke 2: Isolasjon
- Pakke 3: Verdiøkning

PAKKE 1 - REPARASJONER

A. YTTERVEGGER

1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE

2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG

3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER
(NB! I Pakke 1 begrenses tiltak A3 til **de 70 leilighetene** *som ikke var med i dette tiltaket i 2005, etterisolering kun 50 mm slik utført i 2005, ingen utbedring av kuldebroer)*

B. TAK

1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER

C. VENTILASJON

1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG

D. BALKONGER

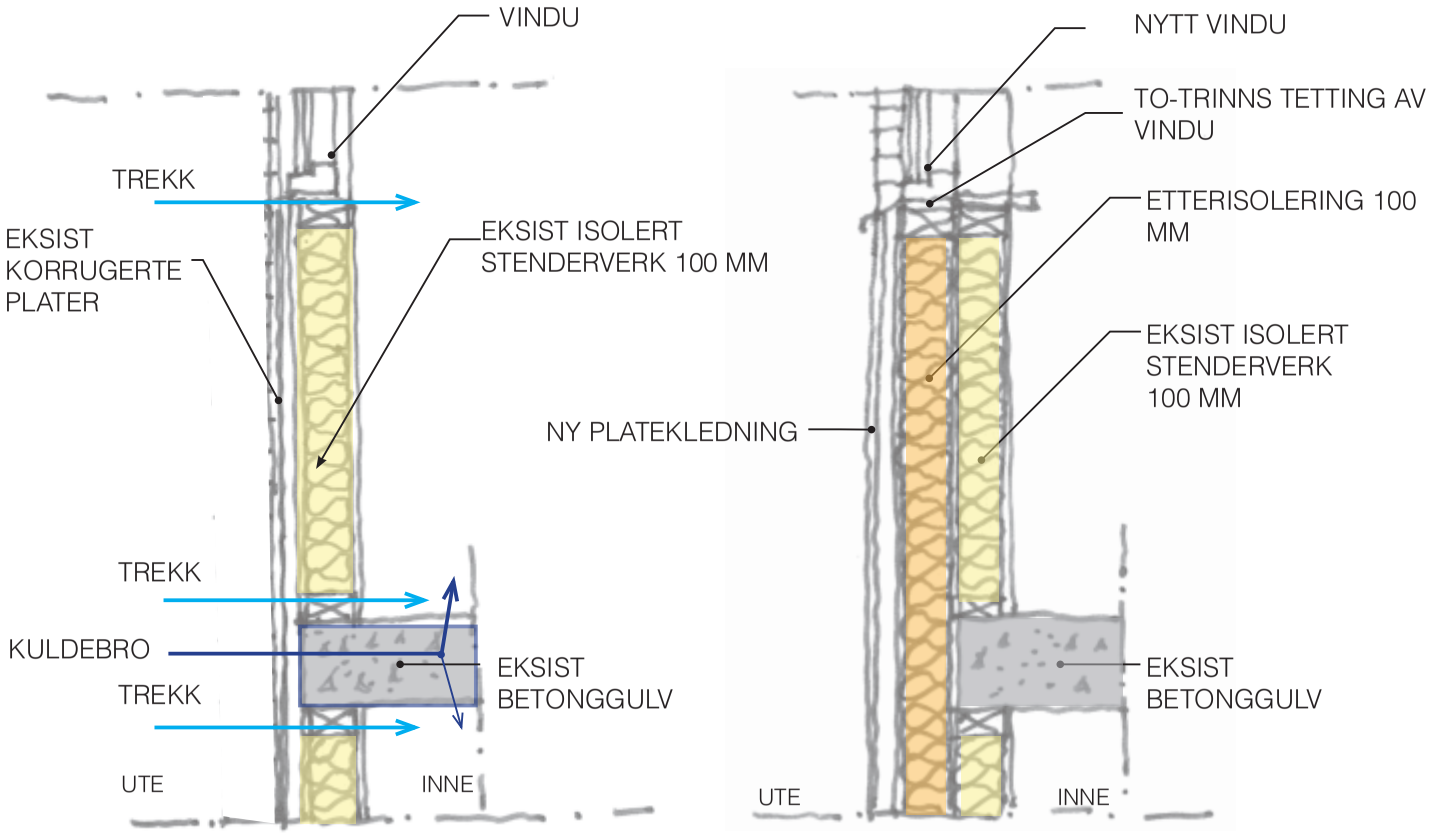
1. REPARASJON AV BETONGSKADER

E. KJELLERE

1. LUFTAVFUKTER I KJELLERE

A1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE

- Utskiftning av vinduer
- Ny isolasjon
- Ny kledning



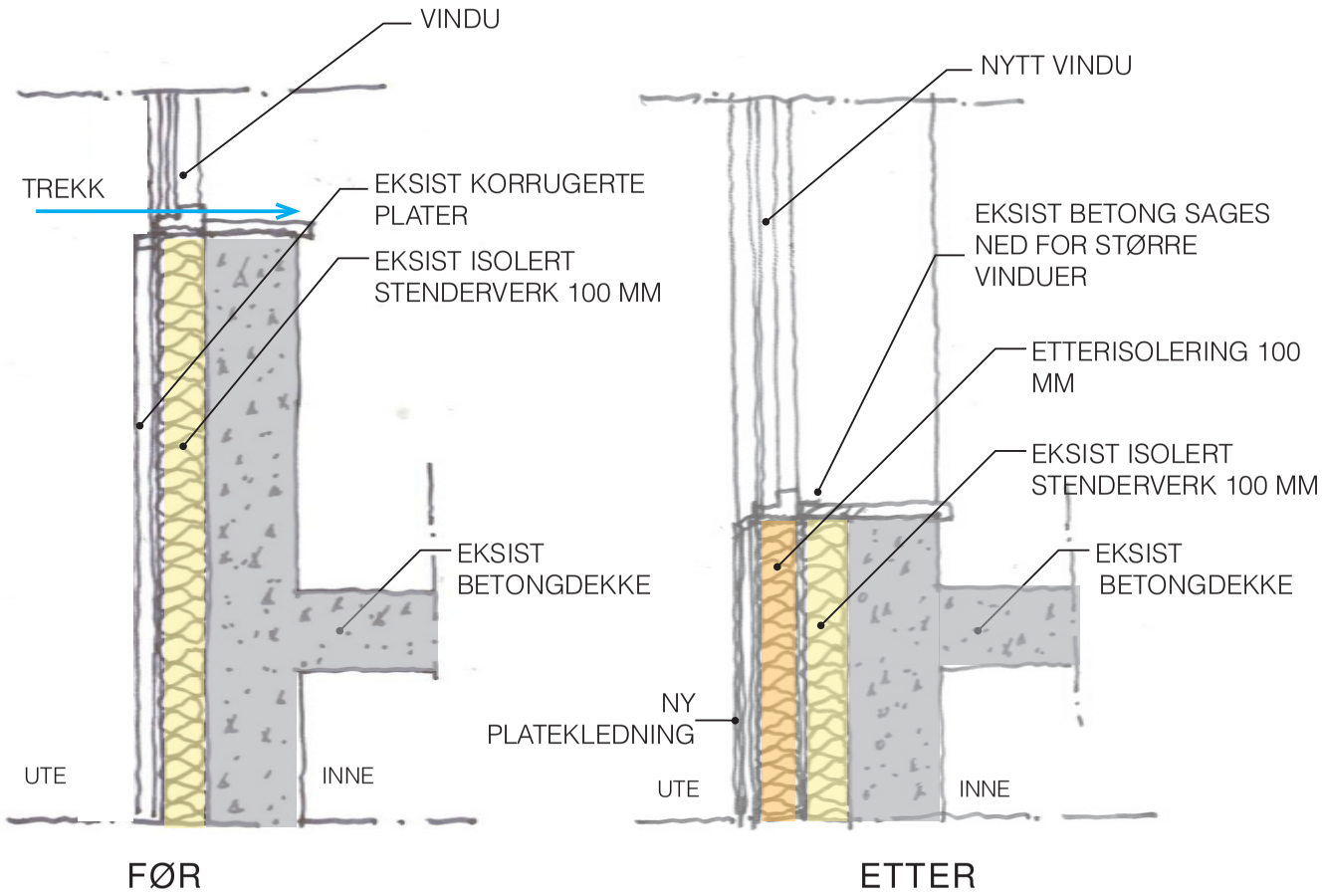
FØR

ETTER



A2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG

- Utskiftning og utvidelse av vinduer
- Ny isolasjon
- Ny kledning

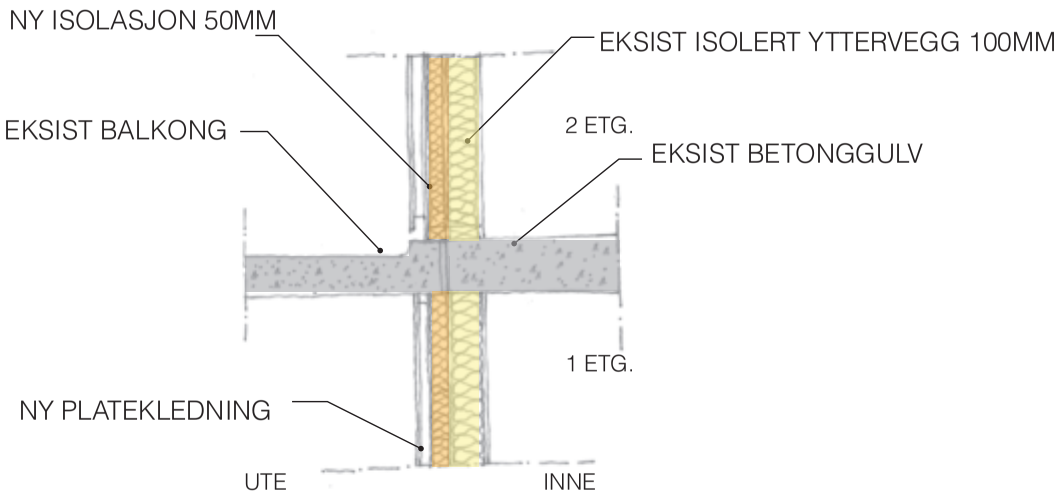




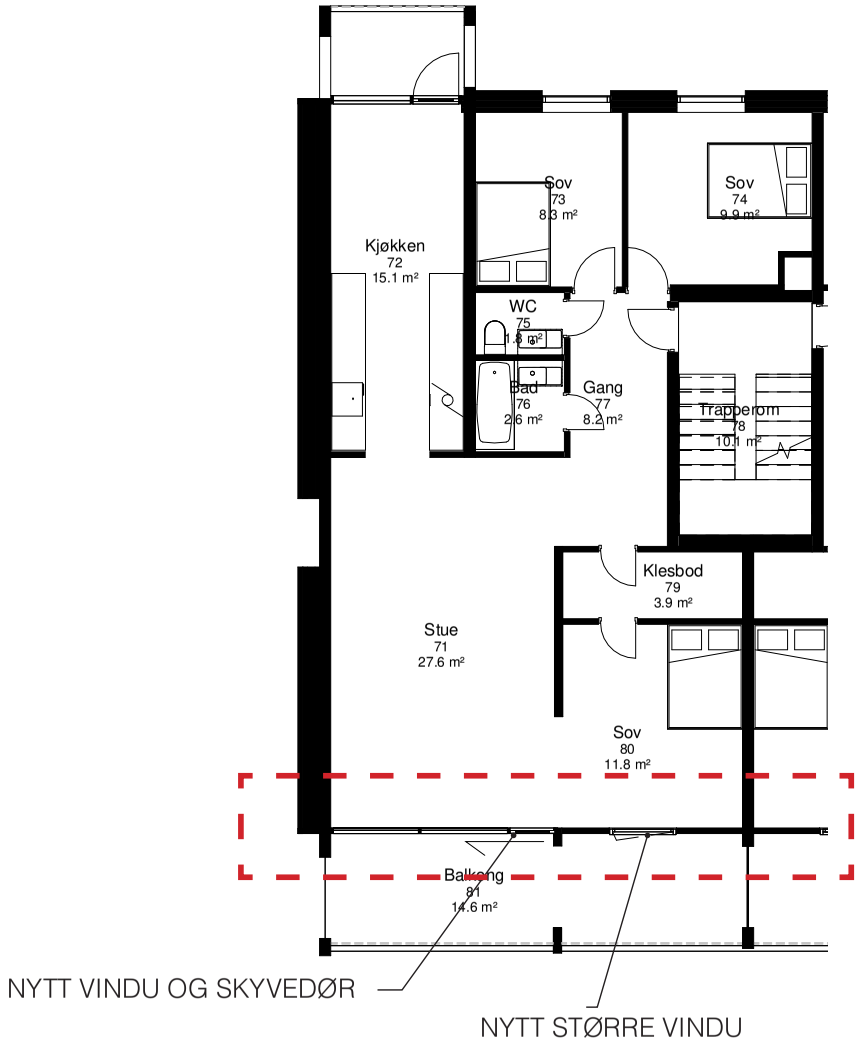
A3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

PAKKE 1: Begrenses til ***de 70 leilighetene*** *som ikke var med i dette tiltaket i 2005, etterisolering kun 50 mm slik utført i 2005, ingen utbedring av kuldebroer*
PAKKE 2: Gjelder alle leiligheter, kuldebroer utbedres med slissing i betong
PAKKE 3: Utvidelse av stue medfører full isolering, og evt. ny balkong og utvidelse stue medføree at kuldebroer på dekker elimineres (Se F1 og F2)

- Utskiftning av vinduer og skyvedører
- Ny isolasjon 50 mm
- Ny kledning



DETALJ



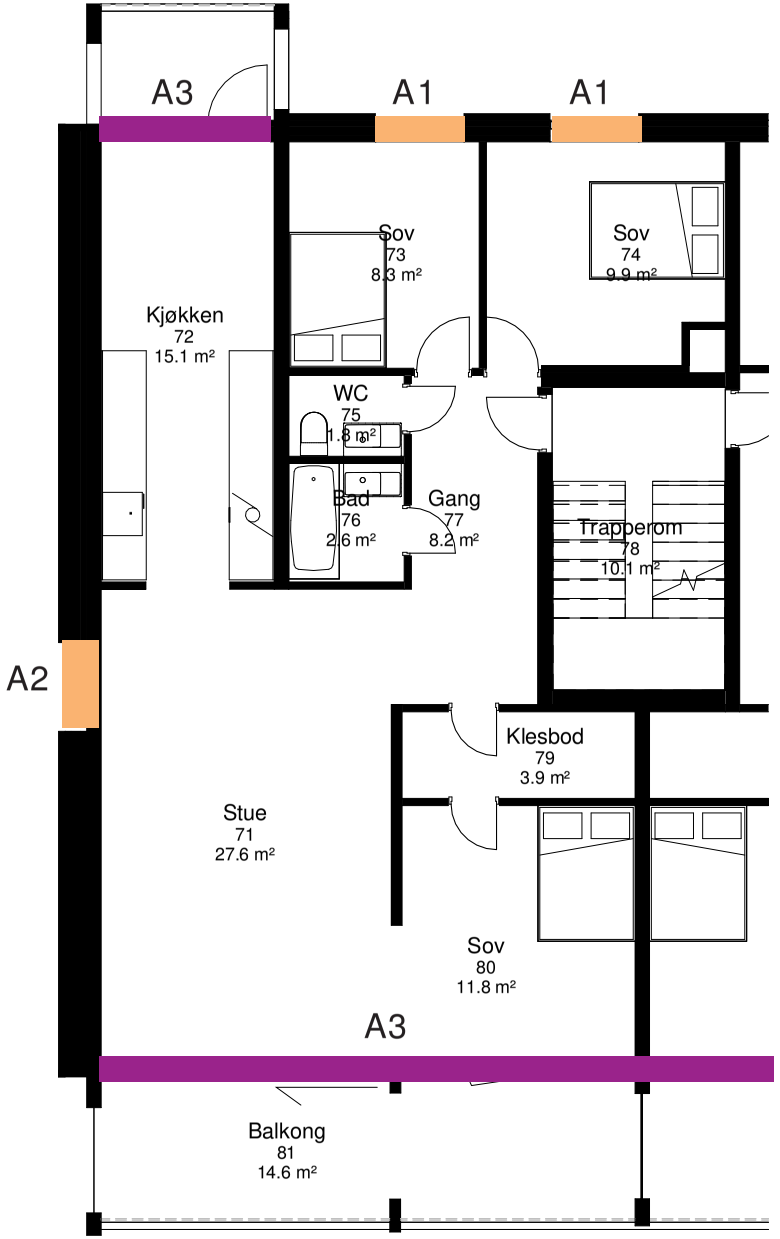
PLAN

ETTERISOLERING AV VEGGER I PAKKE 1

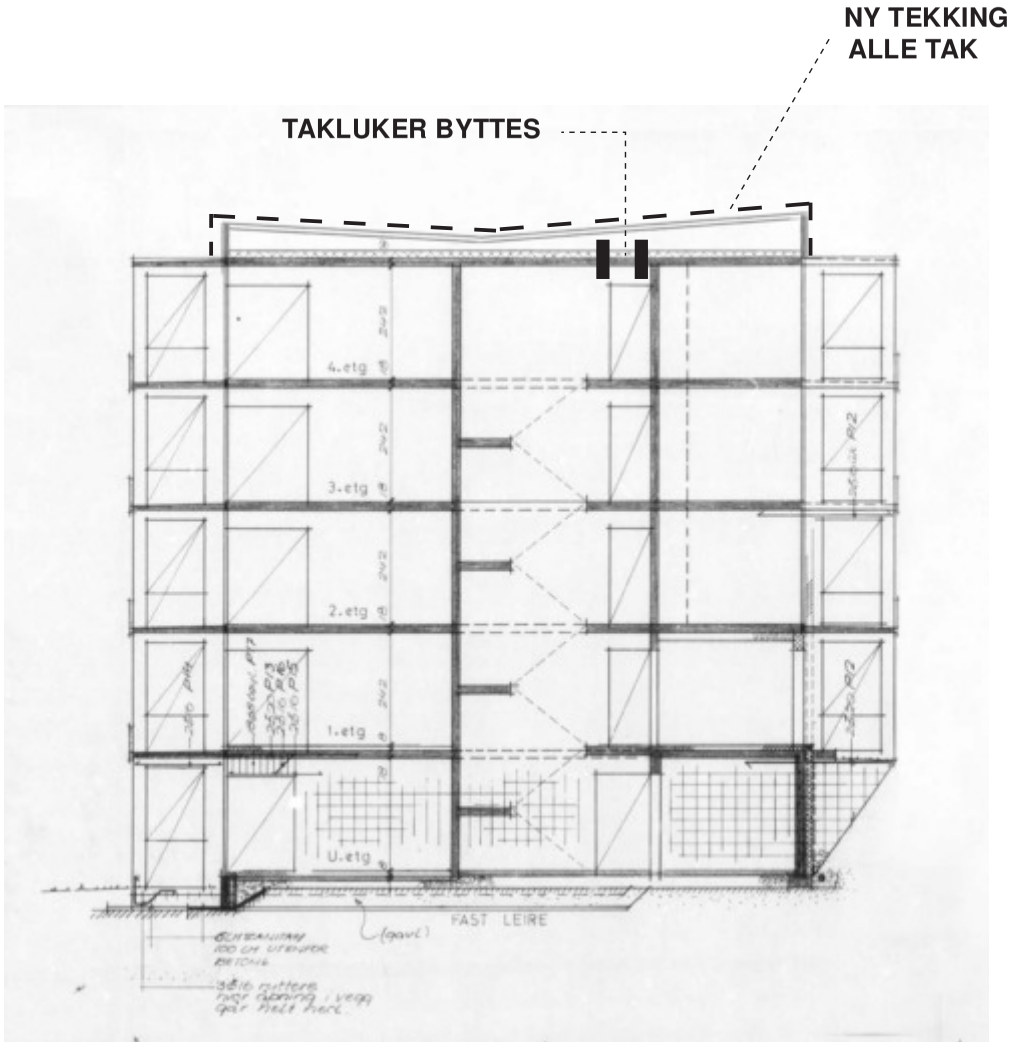
A1/A2: ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER M/NYE VINDUER

A3: ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER M/NYE VINDUER
(*Begrenses til* **de 70 leilighetene** *som ikke var med i dette tiltaket i 2005)*

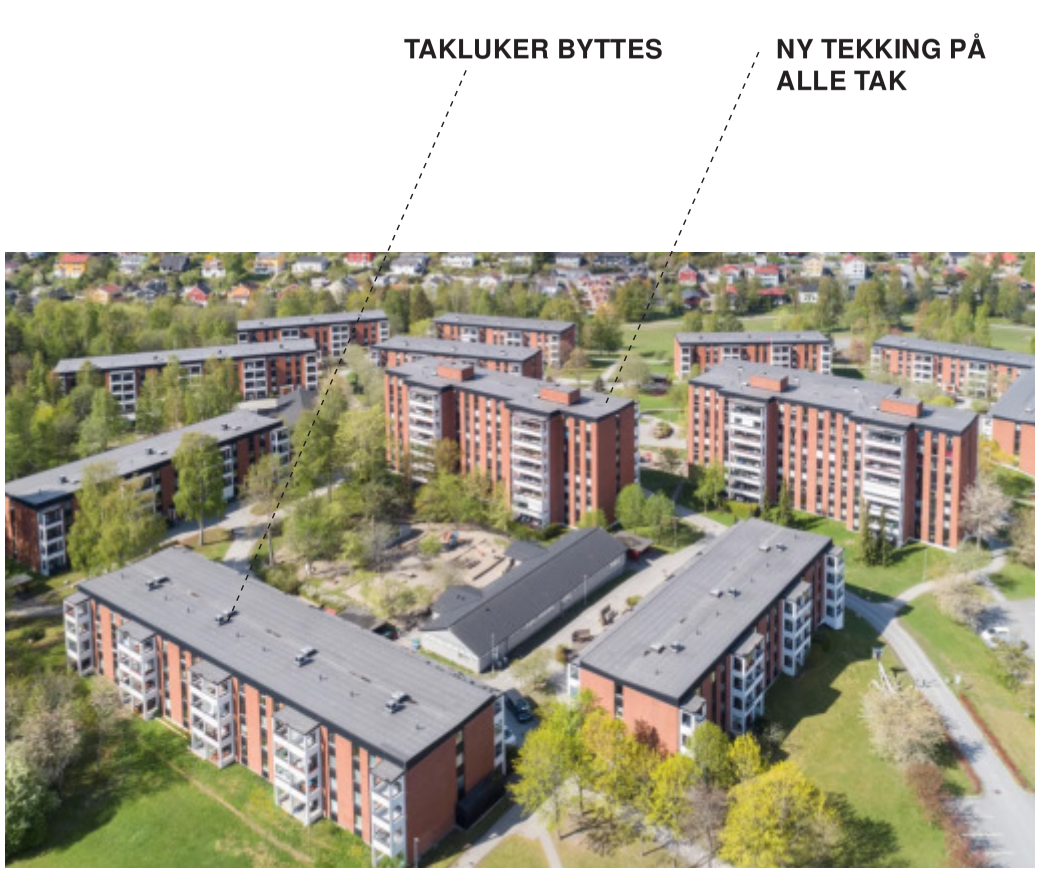
Ved å velge å kun isolere de vertikale feltene med korrugerte plater vil det fremdeles være gulvkaldt og kald trekk.



B1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER



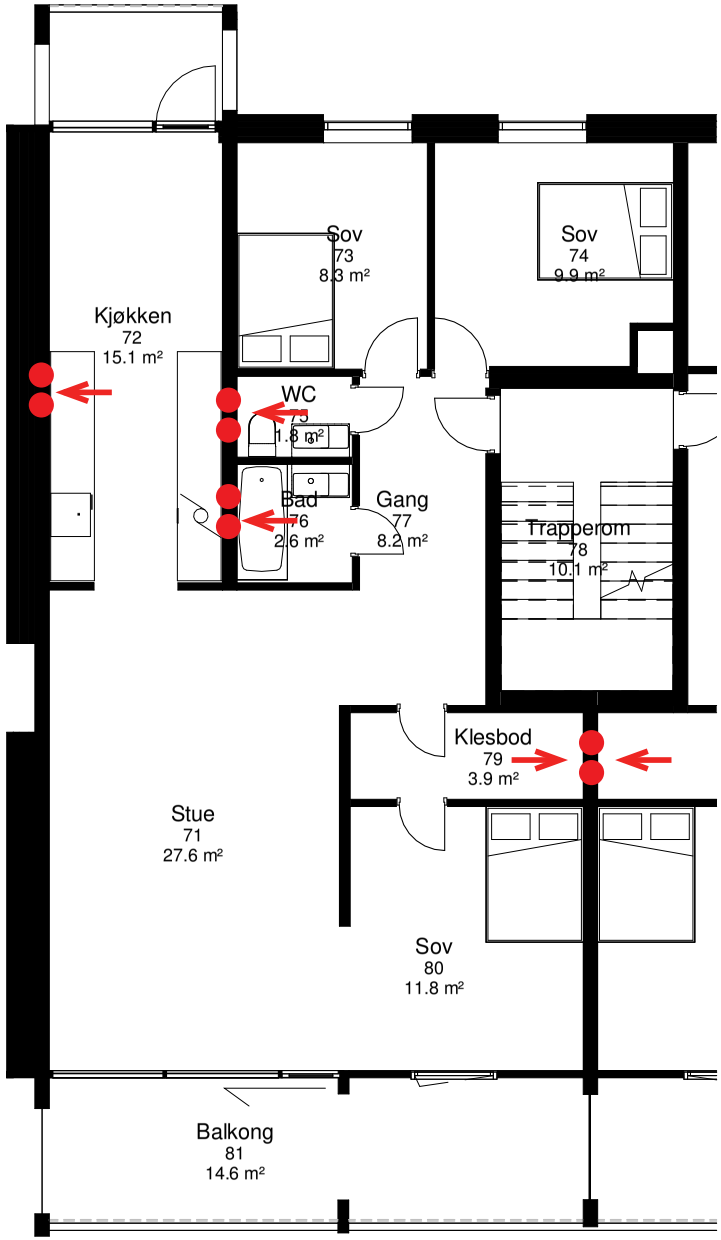
SNITT



ILLUSTRASJON

C1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG

- Rengjøre kanaler
- Ny innregulering
- Nye brannsikre vifter
- Ny trykkstyring av vifter
- Funksjonssikker strømforsyning



AVTREKKSKANALER
INNSTØPT I VEGG
RENGJØRES

D1. REPARASJON AV BETONGSKADER

- På alle balkonger



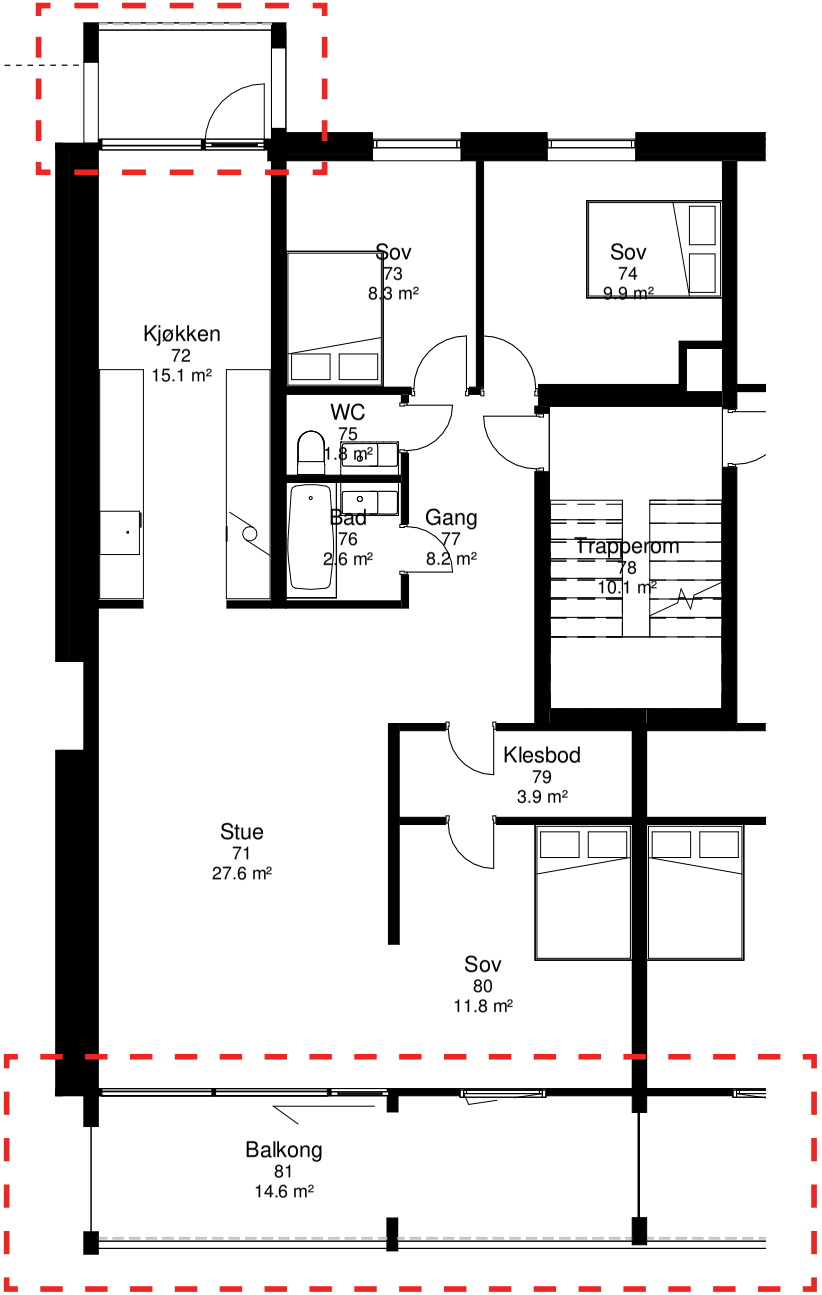


SKADE



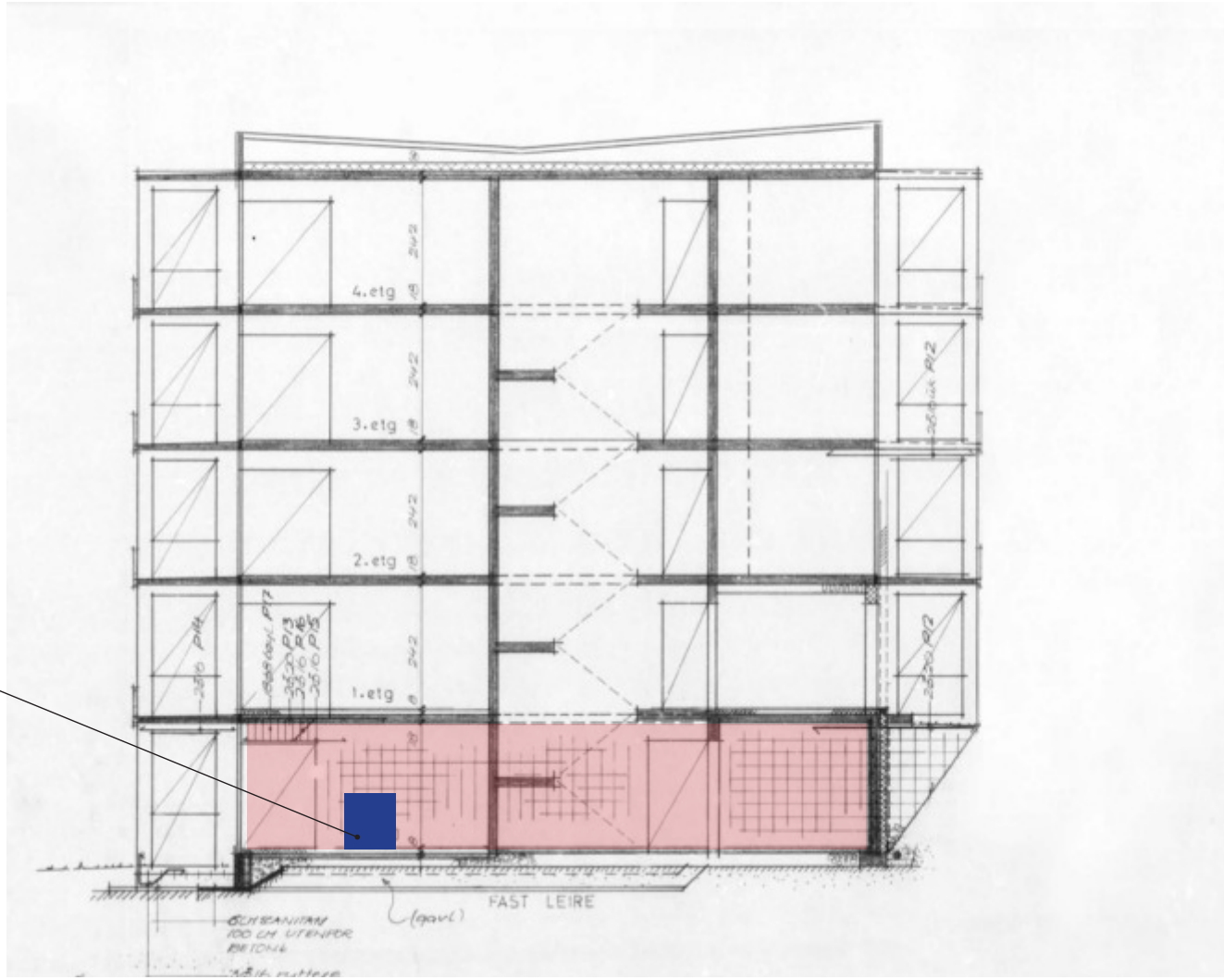
SKADE

BETONGSKADER
PÅ ALLE BALKONGER



E1. LUFTAVFUKTER I KJELLER

- Utbedre fuktproblematikk med bruk av luftavfuktere i enkelte kjellere



PAKKE 2 - ISOLASJON

A. YTTERVEGGER

1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE - *SE PAKKE 1*
2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG - *SE PAKKE 1*
3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER
(NB! I Pakke 2 gjelder tiltak A3 alle leiligheter, kuldebroer utbedres med slissing i betong)
4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL
5. ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

B. TAK

1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER - *SE PAKKE 1*
2. NYTT VENTILASJONSROM
3. ETTERISOLERING AV TAK

C. VENTILASJON

1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG - *SE PAKKE 1*
2. NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG I ALLE BLOKKER

D. BALKONGER

1. REPARASJON AV BETONGSKADER - *SE PAKKE 1*

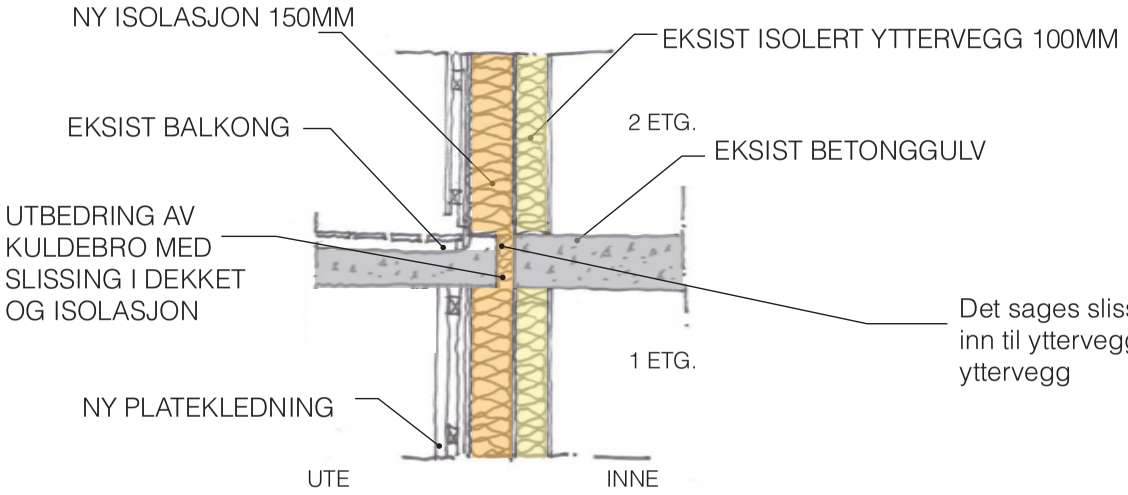
E. KJELLERE

1. LUFTAVFUKTER I KJELLER - *SE PAKKE 1*

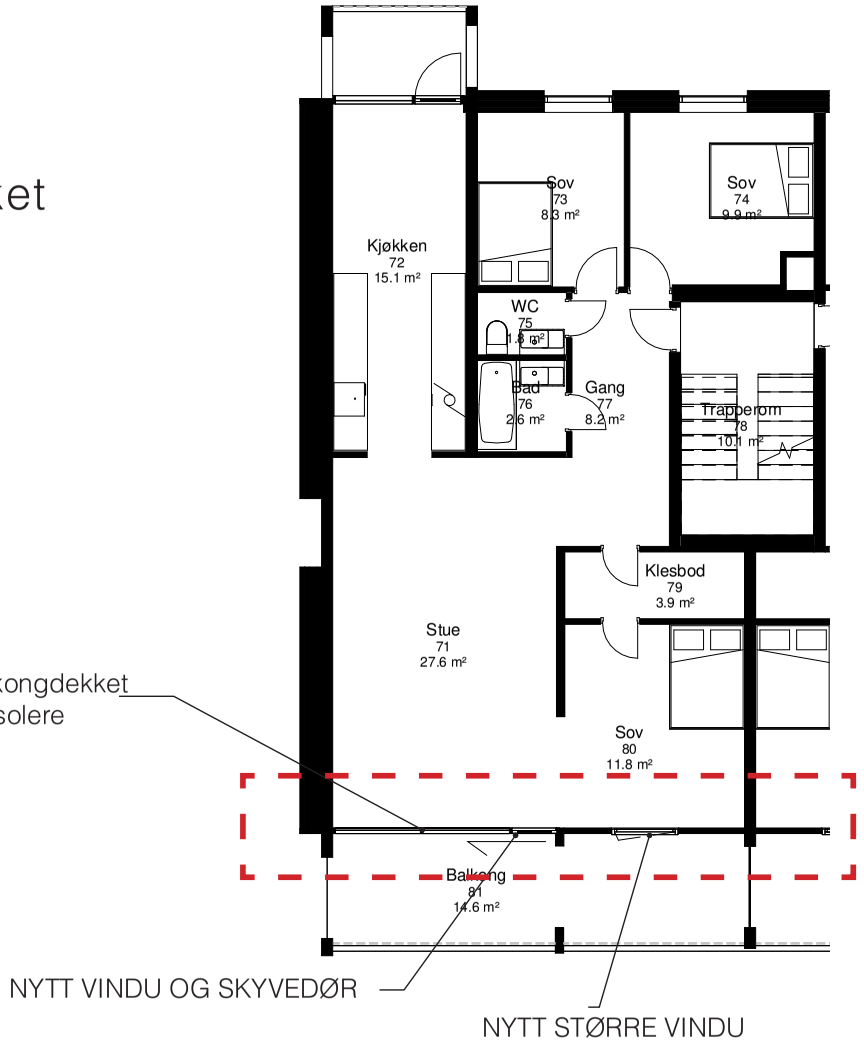
A3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER

PAKKE 1: Begrenses til ***de 70 leilighetene*** *som ikke var med i dette tiltaket i 2005, etterisolering kun 50 mm slik utført i 2005, ingen utbedring av kuldebroer*
PAKKE 2: Gjelder alle leiligheter, kuldebroer utbedres med slissing i betong
PAKKE 3: Utvidelse av stue medfører full isolering, og evt. ny balkong og utvidelse stue medføree at kuldebroer på dekker elimineres (Se F1 og F2)

- Utskiftning av vinduer og skyvedører
- Ny isolasjon
- Ny kledning
- Utbedring av kuldebro med slissing i balkongdekket



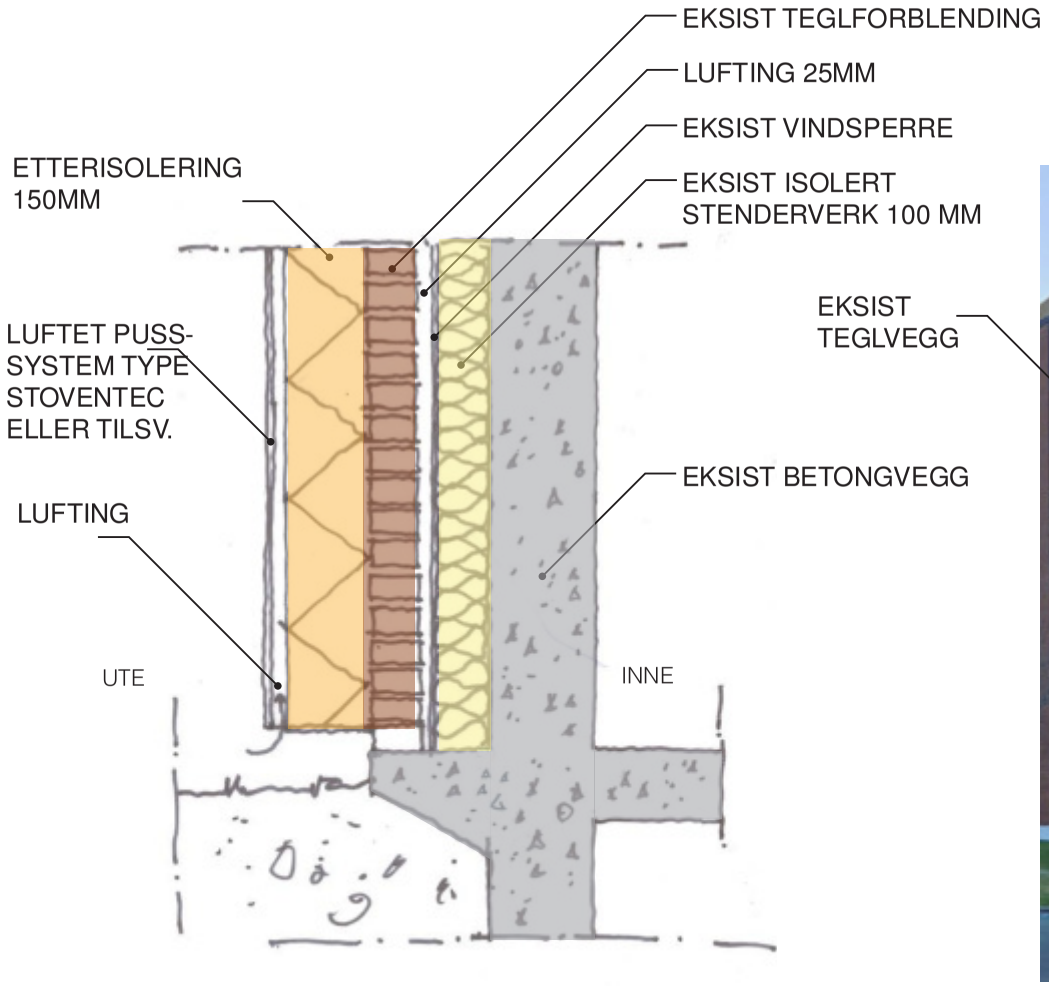
DETALJ



PLAN

A4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL

- *Gavlveggene isoleres med 150mm tilleggsisolasjon og pusses med gjennomfarget puss.*



DETALJ GAVLVEGG



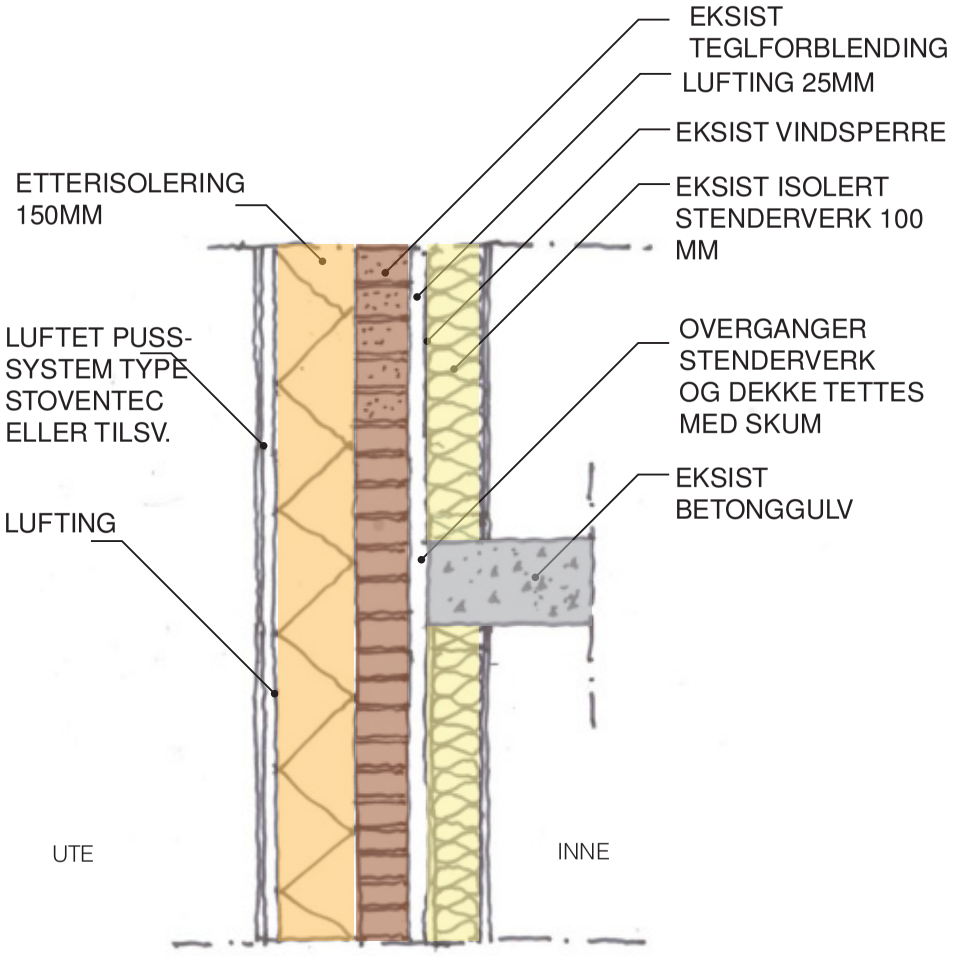
FØR



ETTER

A5. ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

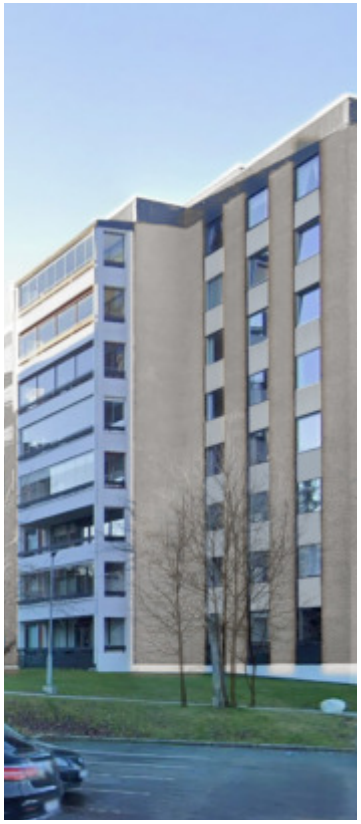
- *Veggene isoleres med 150mm tilleggsisolasjon og pusses med gjennomfarget puss.*



DETALJ PÅ LANGSIDE



FØR



ETTER

ETTERISOLERING AV VEGGER I PAKKE 2

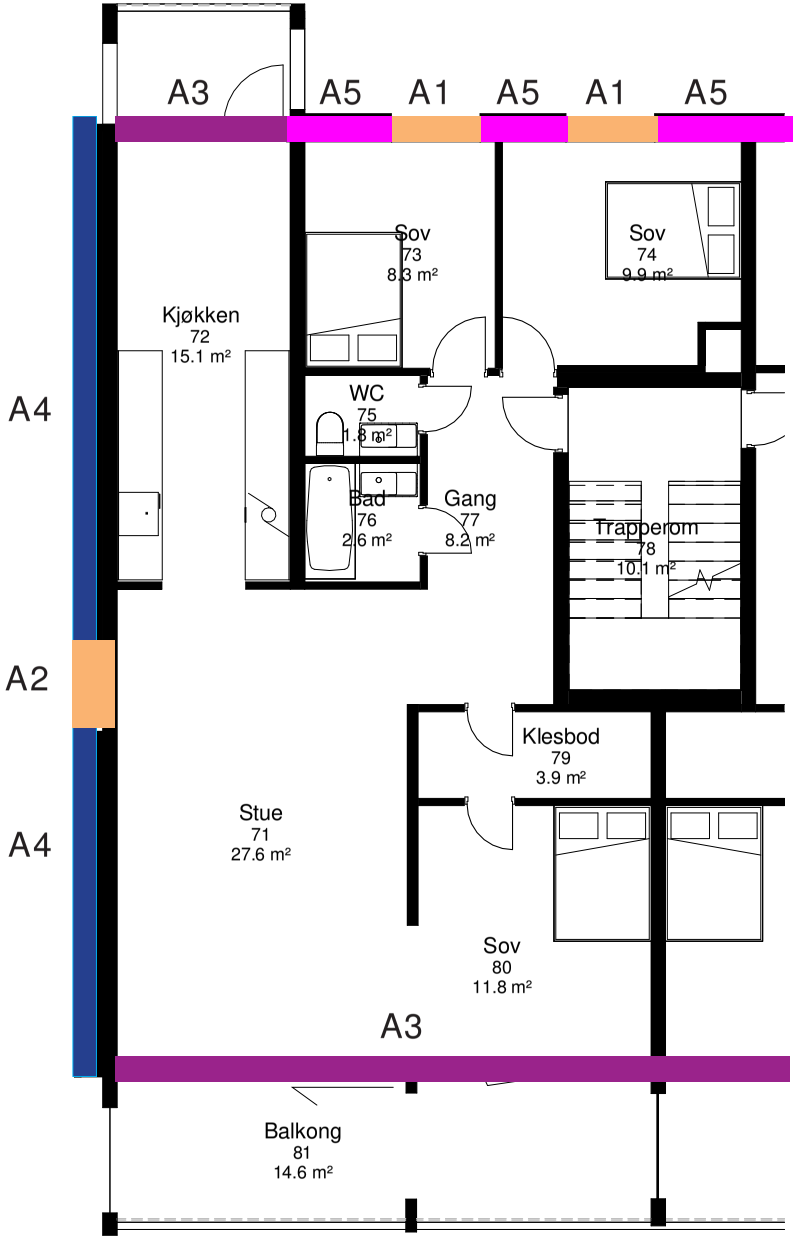
A1/A2: ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER M/NYE VINDUER

A3: ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER M/NYE VINDUER OG BALKONGDØRER. KULDEBROER UTBEDRES

A4:ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL M/NYE VINDUER

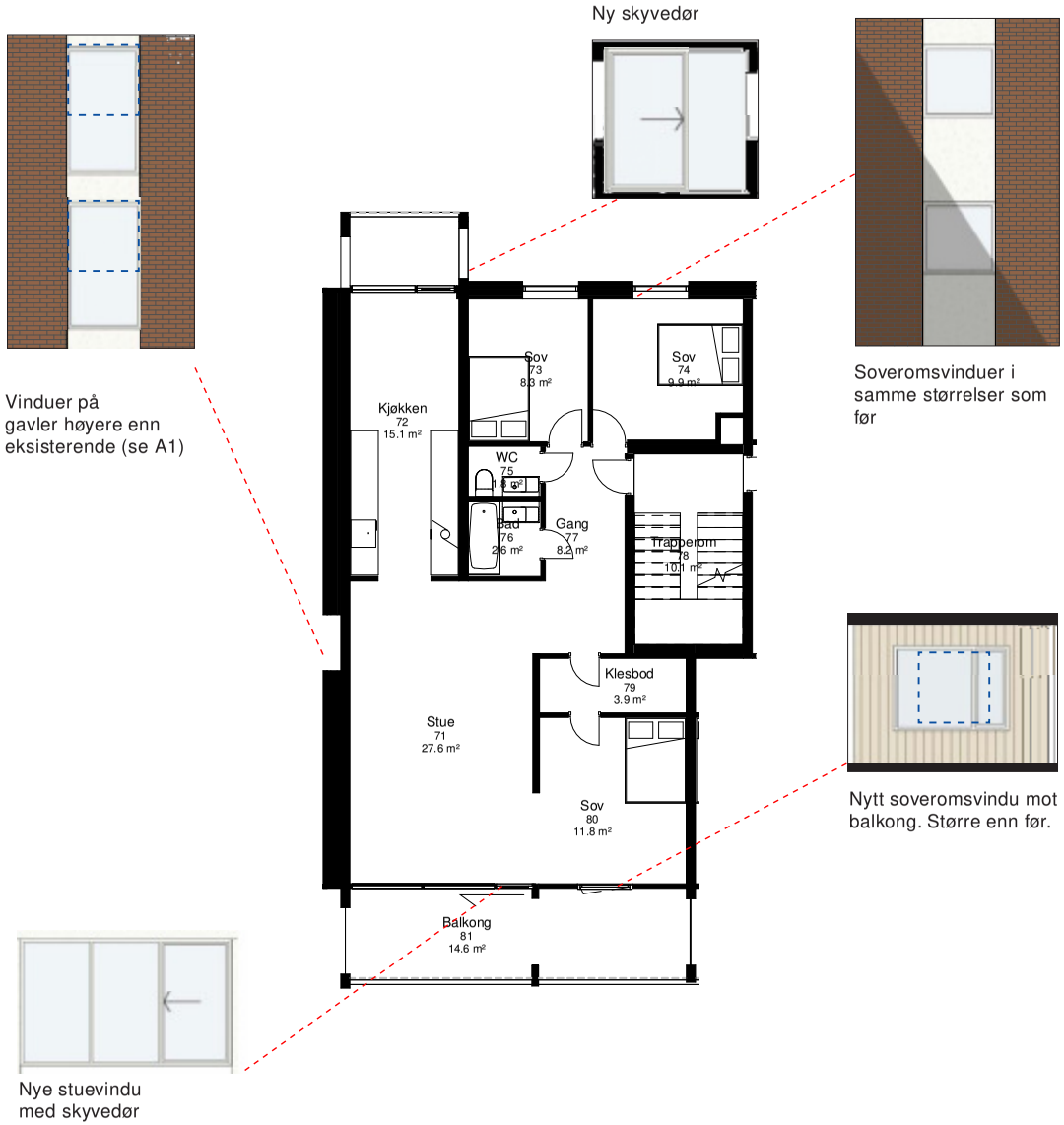
A5:ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

Ved å velge å isolere alle veggene vil man i størst grad redusere kalde gulv og kald trekk



UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

- Mulige utskiftninger og utvidelser av vinduer og balkongdører ved uendret planløsning



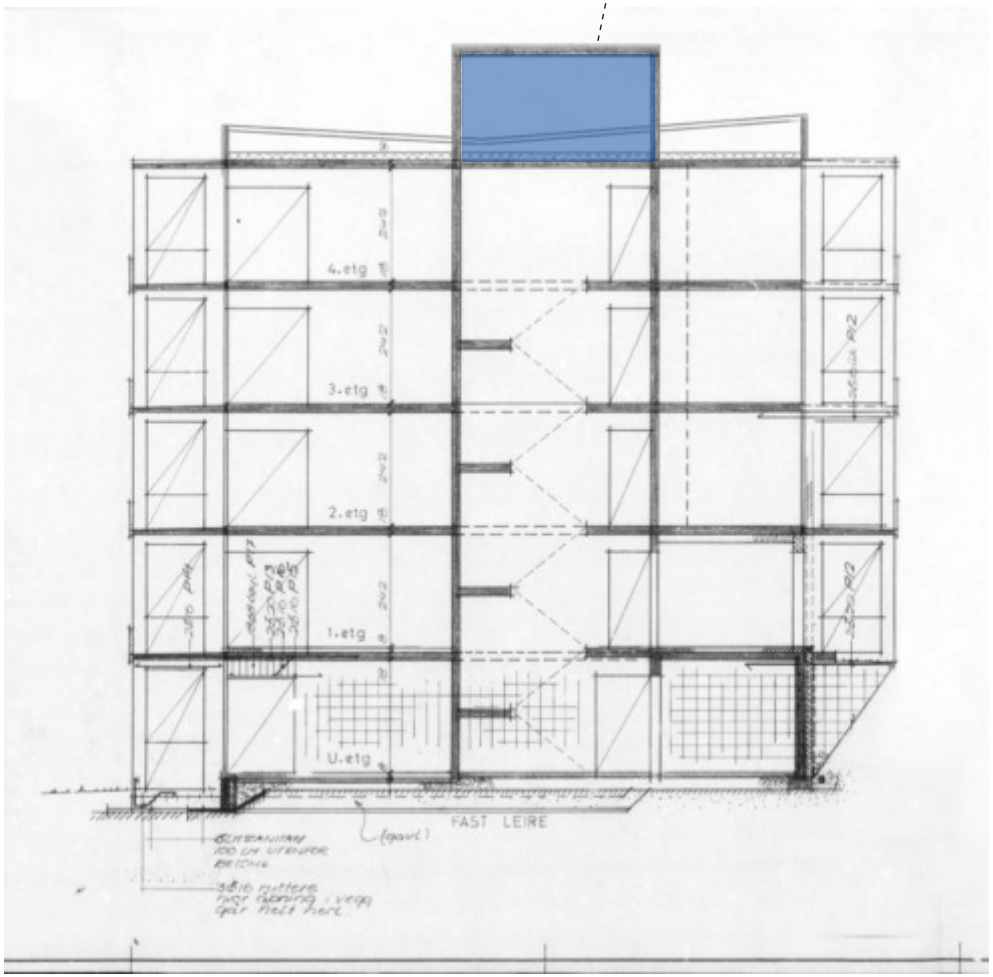
UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

Nye stuevinduer med skyvedør tar inn mer lys

Vinduer på gavler høyere enn eksisterende slipper inn lys på gulvet



B2. NYTT VENTILASJONSROM



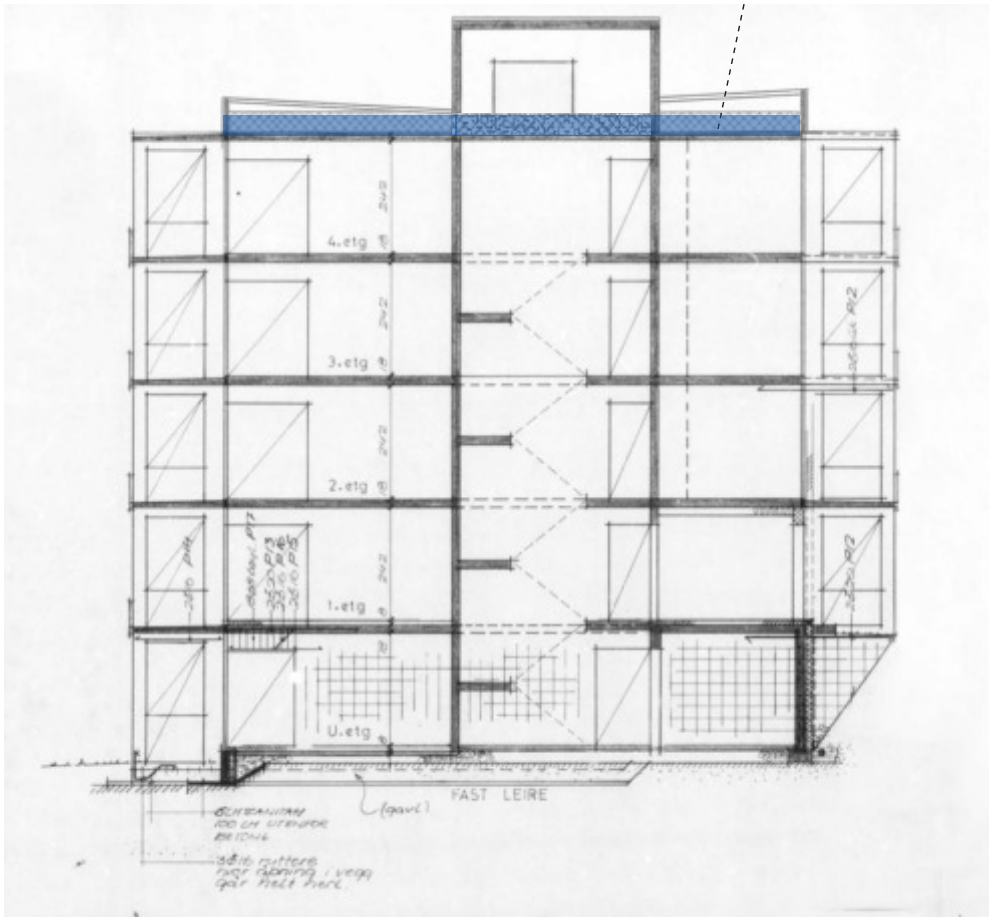
SNITT



ILLUSTRASJON

B3. ETTERISOLERING AV TAK

NY ISOLASJON 300-400MM PÅ BETONGDEKKE



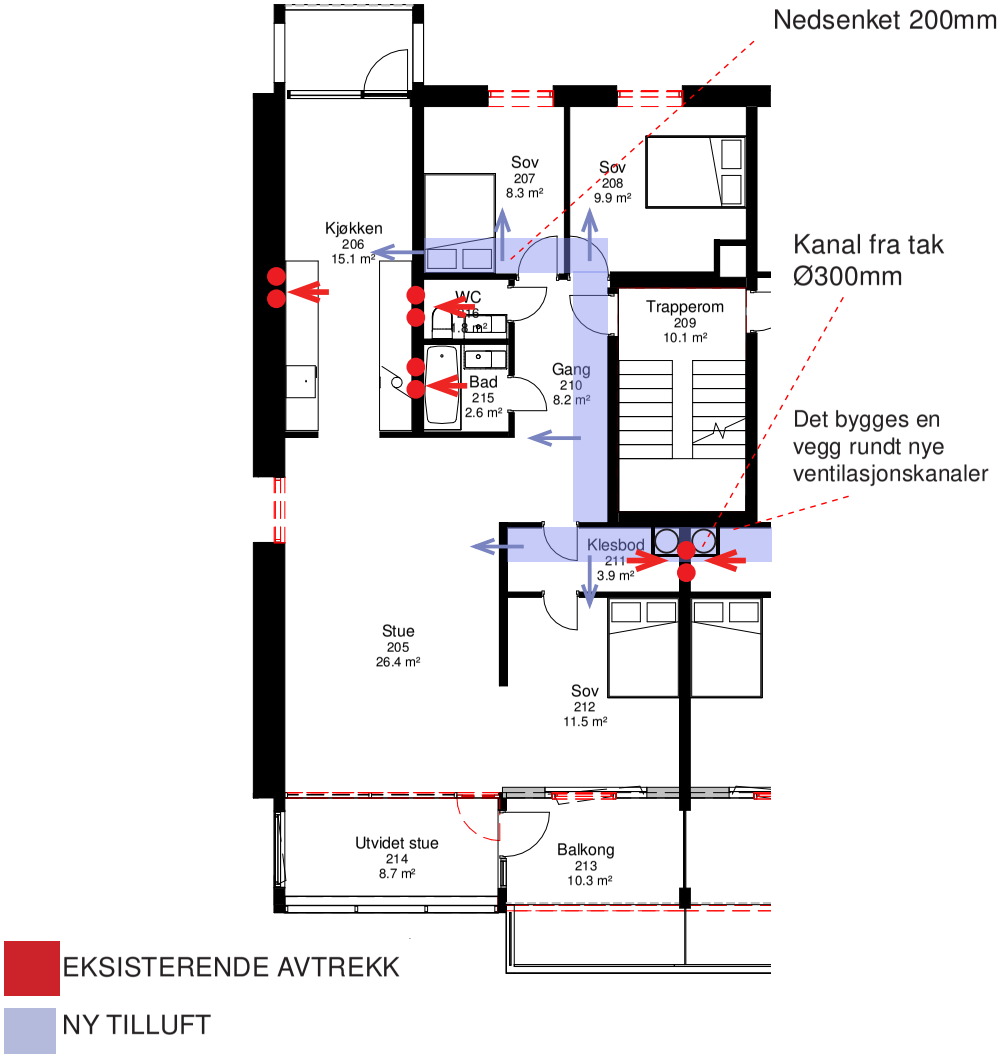
SNITT

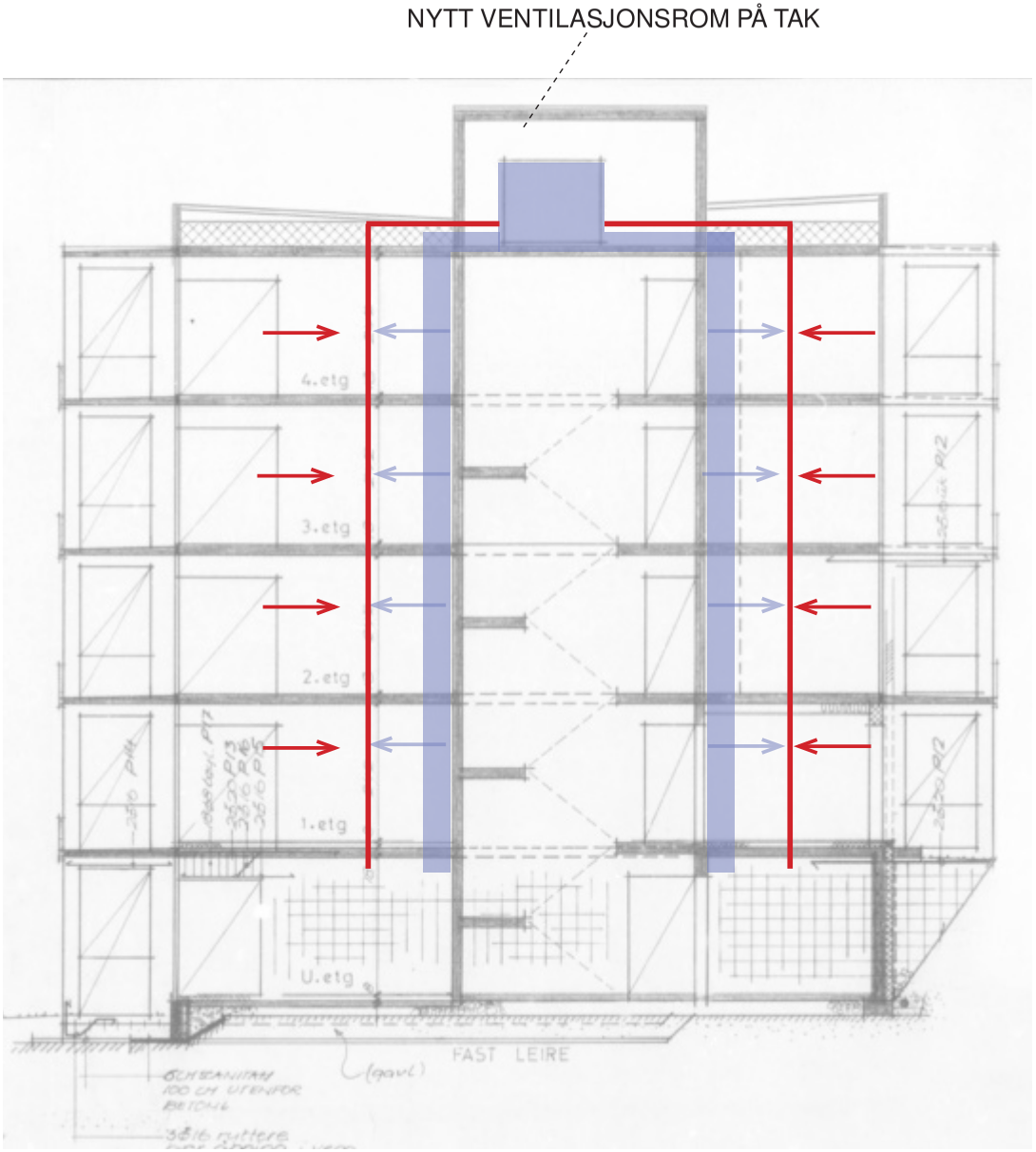


ILLUSTRASJON

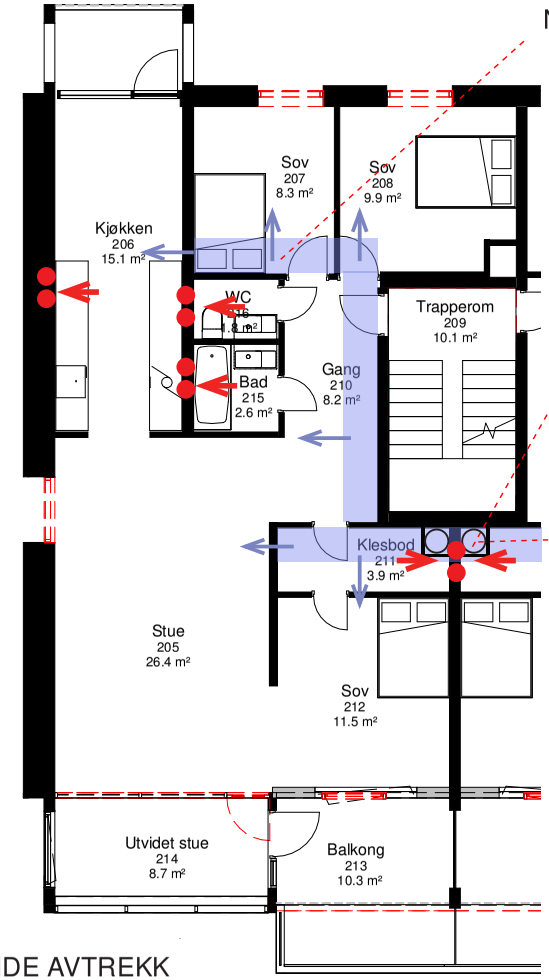
C2. NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG I ALLE BLOKKER

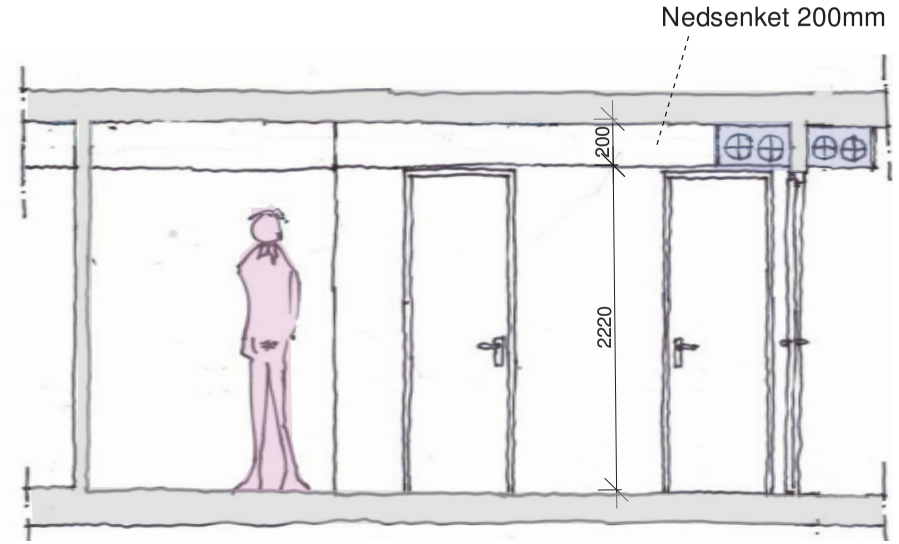
- Aggregater i nye ventilasjonsrom over alle trappeoppganger
- Gjenbruk av eksisterende kanaler for avtrekk. (se pkt.C1)
- Kanaler føres fra tak til leiligheter gjennom boder
- Nedforing 200mm på deler av tak i hver leilighet.



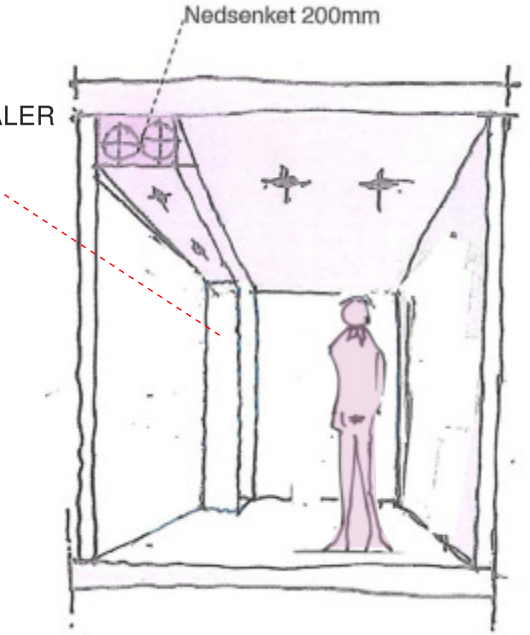


NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG - ILLUSTRASJON





NEDSENKING ENTRÉ



NEDSENKING OG INNKASSING KLEBOD



NEDSENKING ENTRÉ

PAKKE 3 - VERDIØKNING

A. YTTERVEGGER

1. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - LANGSIDE - *SE PAKKE 1*
2. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER - NYE VINDUER - GAVLVEGG - *SE PAKKE 1*
3. UTSKIFTNING OG ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER - NYE VINDUER OG BALKONGDØRER, UTBEDRING AV KULDEBROER - *SE PAKKE 2*

(NB! I Pakke 3 vil utvidelse av stue medføre full isolering, og evt. ny balkong og utvidelse stue vil medføre at kuldebroer på dekker elimineres (Se F1 og F2)

4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL - *SE PAKKE 2*
5. ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL - *SE PAKKE 2*

B. TAK

1. TEKKING AV TAK, UTSKIFTING AV TAKLUKER - *SE PAKKE 1*
2. NYTT VENTILASJONSROM - *SE PAKKE 2*
3. ETTERISOLERING AV TAK - *SE PAKKE 2*

C. VENTILASJON

1. REPARASJON AV EKSISTERENDE AVTREKKSANLEGG - *SE PAKKE 1*
2. NYE BALANSERTE VENTILASJONSANLEGG I ALLE BLOKKER - *SE PAKKE 2*

D. BALKONGER

1. REPARASJON AV BETONGSKADER - *SE PAKKE 1*

E. KJELLERE

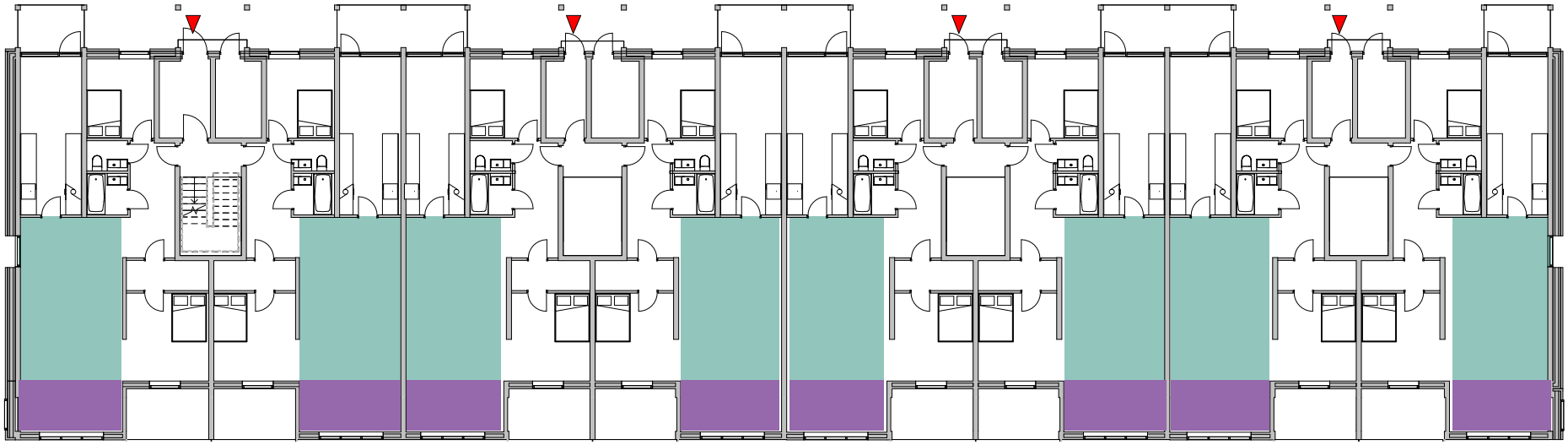
1. LUFTAVFUKTER I KJELLER - *SE PAKKE 1*

F. UTVIDELSER

1. MULIG UTVIDELSE AV STUER
2. MULIG UTVIDELSE AV STUER OG BALKONGER

F1. MULIG UTVIDELSE AV STUER

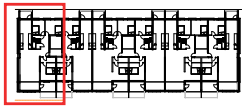
FORSLAG TIL UTVIDELSE

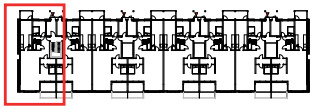


EKSISTERENDE AREALER STUE

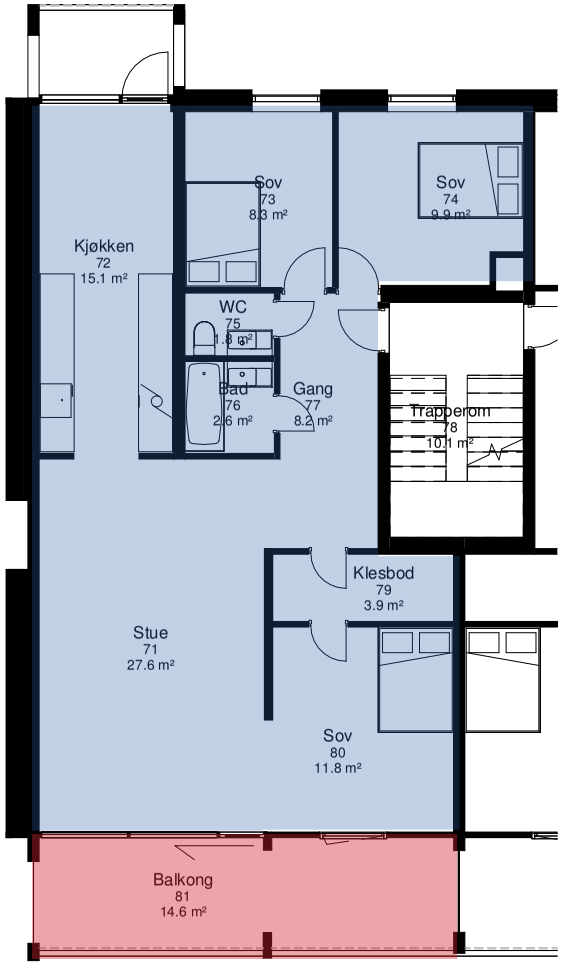
UTVIDELSE AV AREAL I STUE 8,7 M2

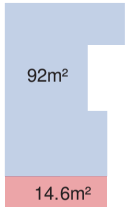
Utvidelse av stue - typisk plan





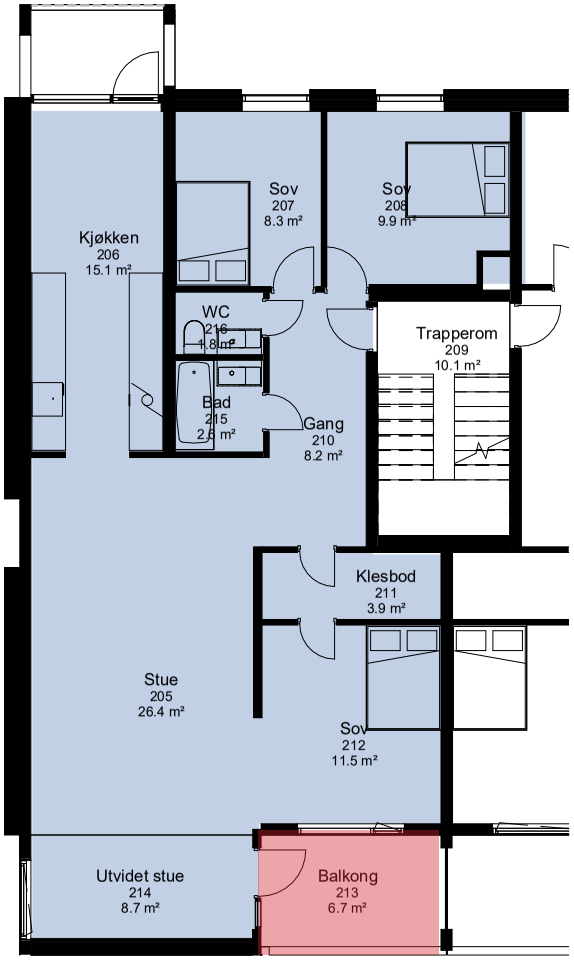
EKSISTERENDE

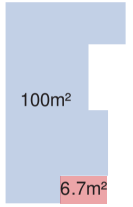




AREALER FØR

FORSLAG TIL UTVIDELSE





AREALER ETTER

Utvidelse av stue - Illustrasjoner



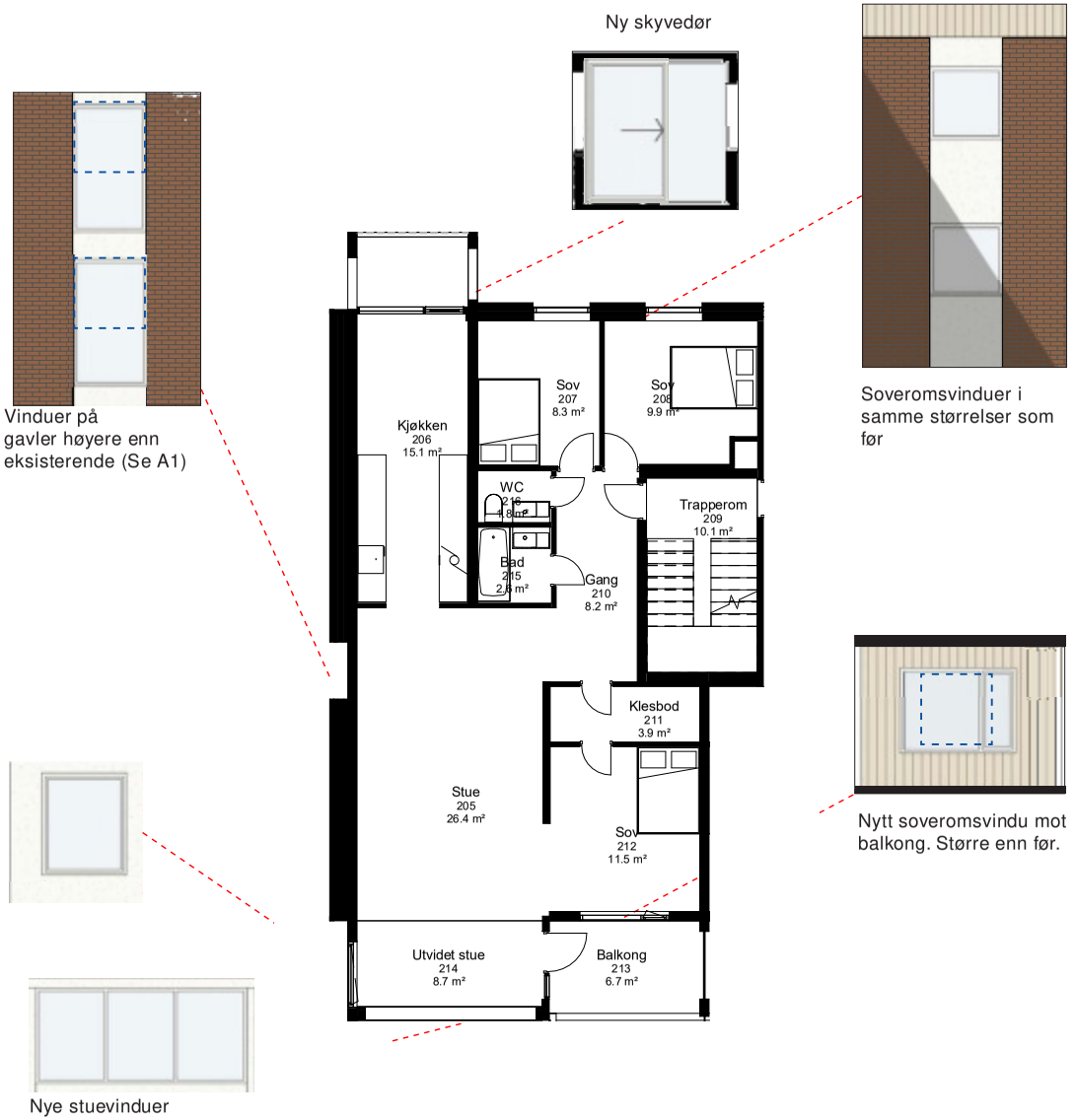
Utvidelse av leilighet fra innside



Utvidelse av stue fra utside

UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

- Mulige utskiftninger og utvidelser av vinduer og balkongdører ved utvidet stue



UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

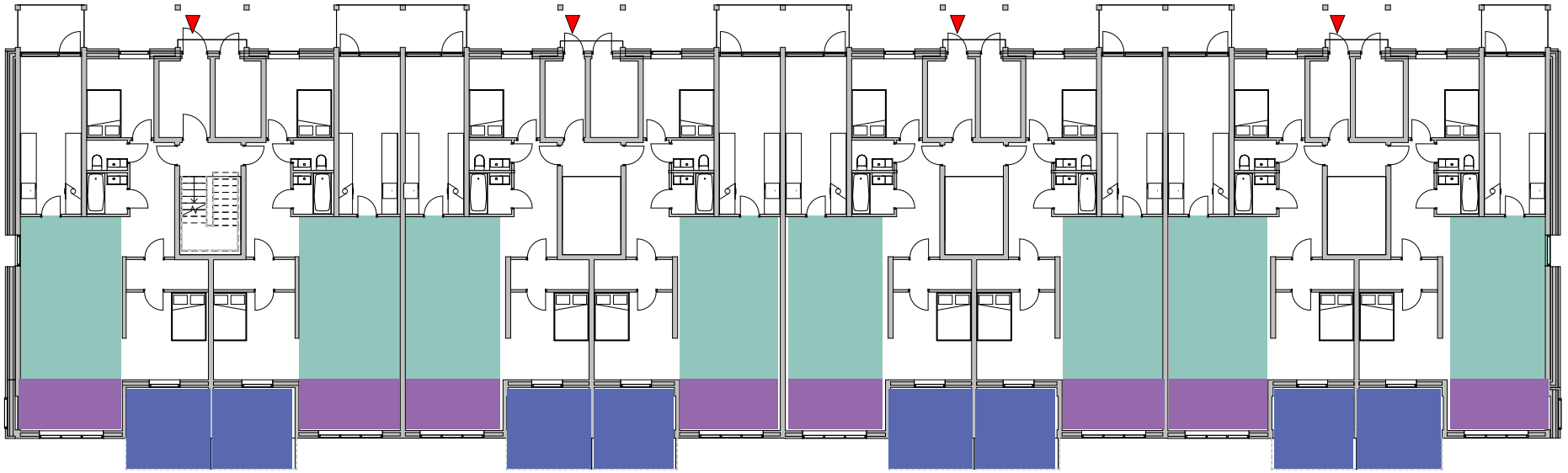
Nye stuevinduer og dørfelt slipper inn mer lys enn før

Vinduer på gavler høyere enn eksisterende slipper inn lys på gulvet



F2. MULIG UTVIDELSE AV STUER OG BALKONGER

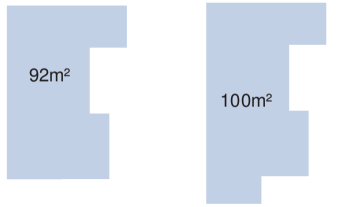
FORSLAG TIL UTVIDELSE



EKSISTERENDE AREALER STUE

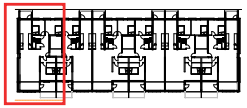
UTVIDELSE AV AREAL I STUE 8,7 M2

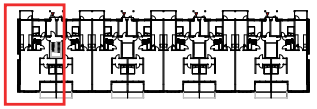
UTVIDELSE AV BALKONG TOTALT 10,5 M2



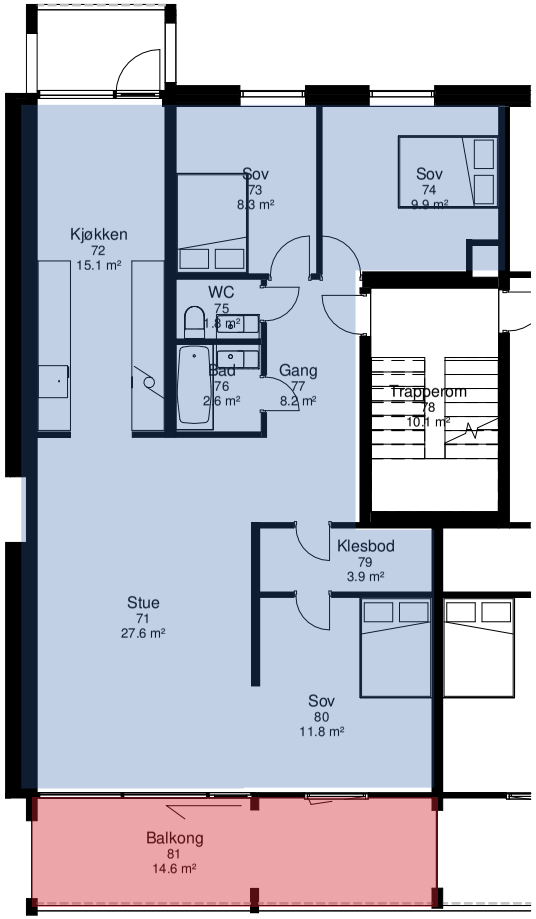
AREALER FØR AREALER ETTER

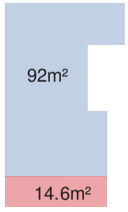
Utvidelse av stue og balkong - typisk plan





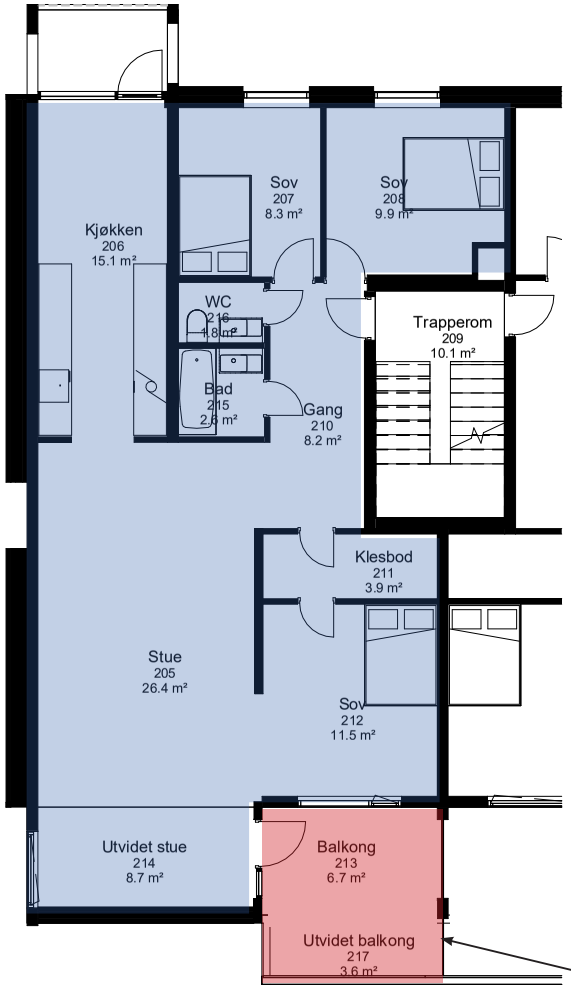
EKSISTERENDE

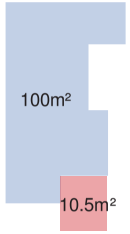




AREALER FØR

FORSLAG TIL UTVIDELSE





AREALER ETTER

Utvidelse stue og balkong - Illustrasjoner



Utvidelse av leilighet og balkong fra innside

Utvidelse stue og balkong - Illustrasjon



Utvidelse av balkong fra utside

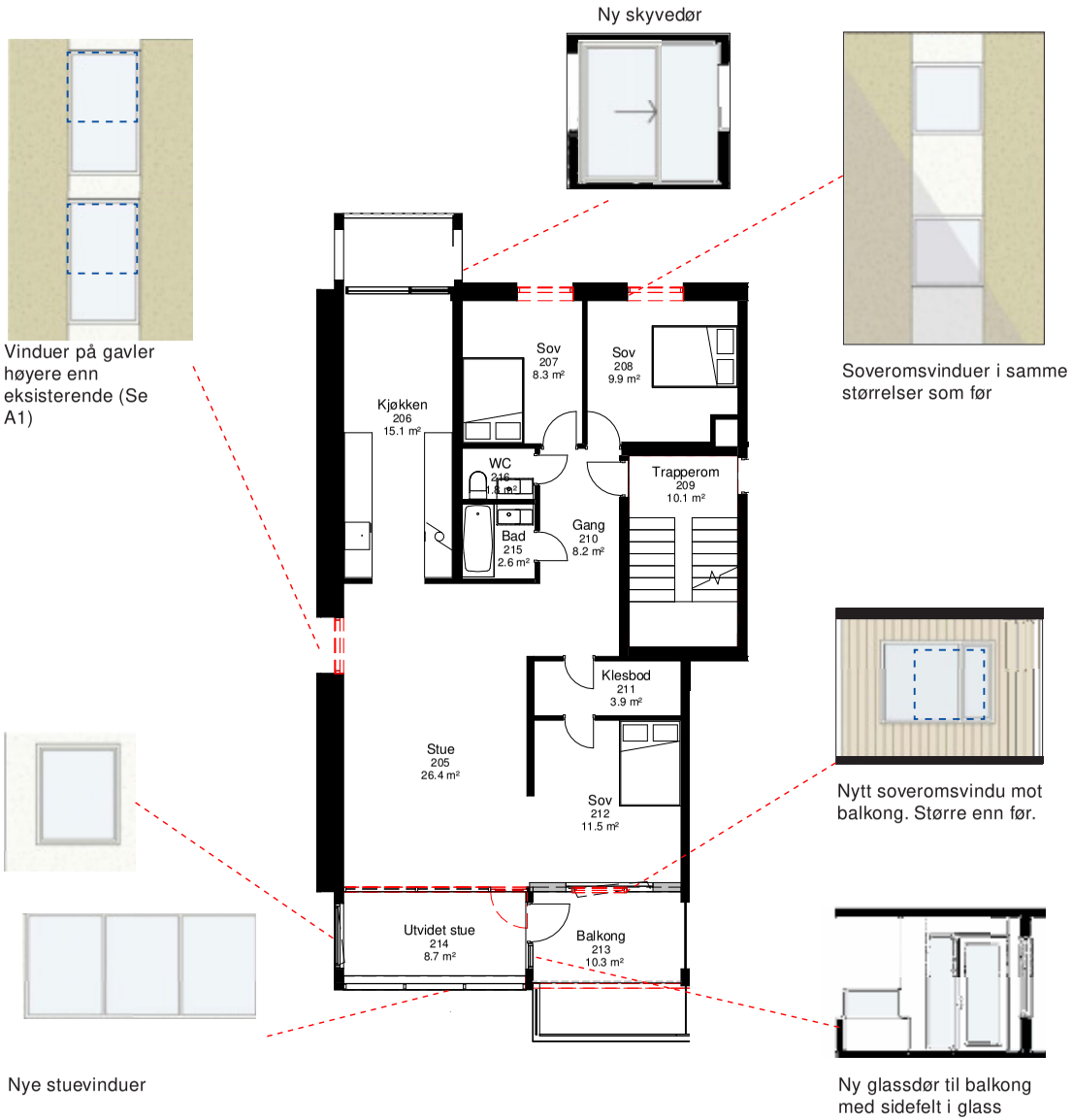
Utvidelse stue og balkong - Illustrasjon



Utvidelse av balkong fra utside

UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

- Mulige utskiftninger og utvidelser av vinduer og balkongdører ved utvidet stue og balkong



UTVIDELSE AV EKSISTERENDE/INNSETTELSE AV NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

Nye stuevinduer og dørfelt slipper inn mer lys enn før

Vinduer på gavler høyere enn eksisterende slipper inn lys på gulvet



ETTERISOLERING AV VEGGER I PAKKE 3

A1/A2: ETTERISOLERING AV VERTIKALE FELT MED KORRUGERTE PLATER M/NYE VINDUER

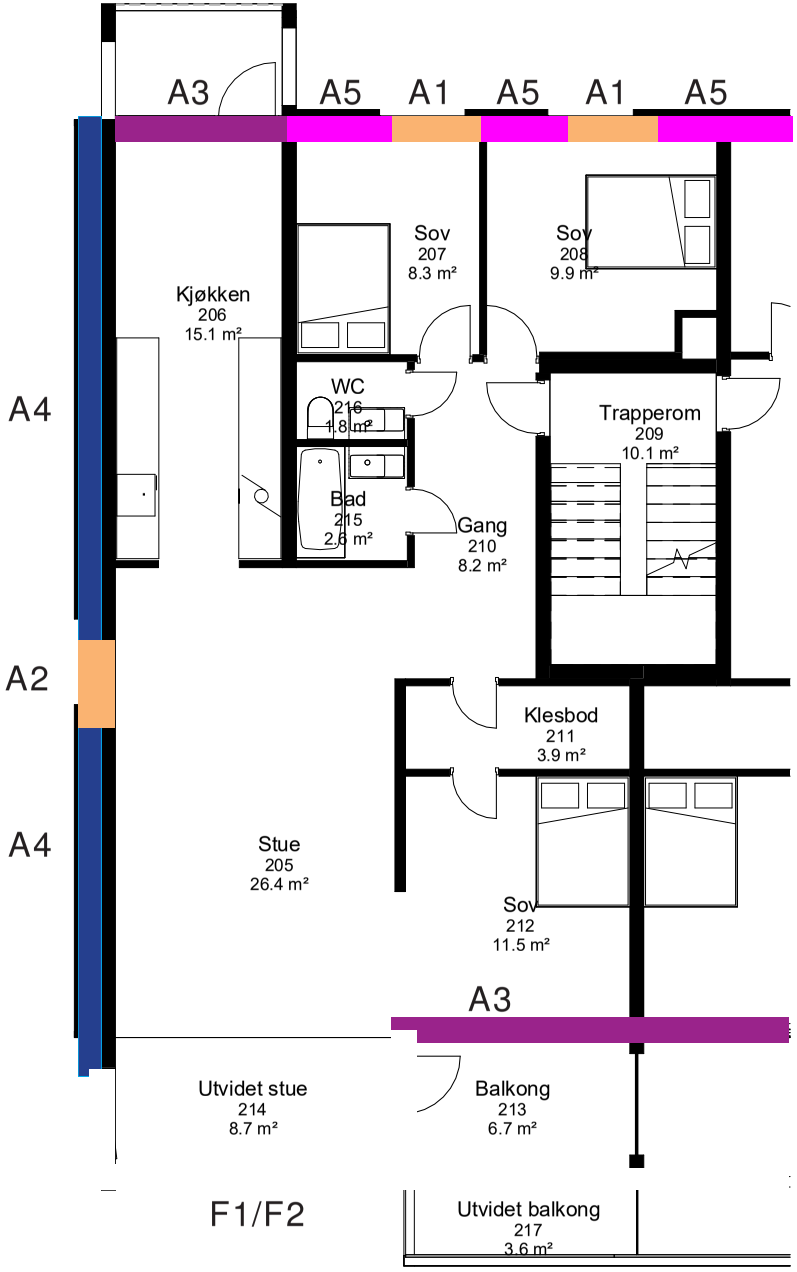
A3: ETTERISOLERING AV PANELKLEDDE VEGGER PÅ BALKONGER M/NYE VINDUER

A4:ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER FORBLENDET MED TEGL M/NYE VINDUER

A5:ETTERISOLERING AV VEGGER PÅ LANGSIDER FORBLENDET MED TEGL

F1/F2: NYE ISOLERTE VEGGER I STUEN

Ved å velge å isolere alle veggene vil man i størst grad redusere kalde gulv og kald trekk



NYE MULIGE PLANLØSNINGER V/UTVIDELSE AV STUE OG BALKONG



MATRISE

	Pakke 1 REPARASJON	Pakke 2 ISOLASJON	Pakke 3 VERDIØKNING
Økt bokomfort (gulvkaldt, trekk)	Nei	Vesentlig bedring	Vesentlig bedring
Bedre inneklima	Litt forbedret	Vesentlig bedring	Vesentlig bedring
Lavere strømkostnader	Nei	Halvert	Halvert
Mulig tilskudd fra Enova	Nei	Ja	Ja
Økt boareal	Nei	Nei	Ja
Verdiøkning på boligen	Marginalt	Usikkert, noe økning	Ja
Redusert vedlikehold av betongkonstruksjoner	Nei	Nei	Ja
Redusert kjellerfukt/-lukt	Forbedret	Forbedret	Forbedret
Dagslysinnfall	Uendret	Uendret	Økt

KOSTNADER

TILTAK			REPARASJON	KOSTNAD	UTBEDRE ISOLASJON	KOSTNAD	VERDIØKNING	KOSTNAD
A YTTERVEGGER								
	A.1, A.2	felt med korrugete plater	tilleggsisolere, nye vinduer	kr 19 000 000	tilleggsisolere, nye vinduer	kr 19 000 000	tilleggsisolere, nye vinduer	kr 19 000 000
	A.3	fasader med trekledning	70 leiligheter, tilleggsisolere, vinduer, kledning	kr 4 000 000	alle leiligheter, 15 cm isolasjon, trepanl, vinduer	kr 110 000 000	alle leiligheter, 15 cm isolasjon, trepanl, vinduer	kr 110 000 000
	A.4	kortvegger teglfasader	-	kr -	150 cm isolasjon og ventilert pussløsning	kr 16 000 000	150 cm isolasjon og ventilert pussløsning	kr 16 000 000
	A.5	langvegger teglfasader	-	kr -	151 cm isolasjon og ventilert pussløsning	kr 11 000 000	151 cm isolasjon og ventilert pussløsning	kr 11 000 000
B YTTERTAK								
	B.1	Tekking av tak	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000	ny tekking, nye takluker	kr 13 000 000
	B.2	Nytt ventilasjonsrom		kr -	inngår I nytt ventilasjonsrom	kr -	inngår I nytt ventilasjonsrom	kr -
	B.3	Isolering	0	kr -	30 cm tilleggsisolering, granulat som blåses inn	kr 4 000 000	30 cm tilleggsisolering, granulat som blåses inn	kr 4 000 000
C VENTILASJON								
	C.1	avtrekksventilasjon	rengjøre, oppgradere, brannsikre	kr 8 500 000				
	C.2	balansert ventilasjon			nytt balansert ventilasjons	kr 50 000 000	nytt balansert ventilasjons	kr 50 000 000
D VERANDAER								
	C.1	betongkonstruksjoner	reparasjon betongskader	kr 10 000 000	reparasjon betongskader, utbedre kuldebroer, skjære opp verandadekker, legge ned isolasjonsstripe	kr 28 000 000	reparasjon betongskader, utbedre kuldebroer, skjære opp verandadekker, legge ned isolasjonsstripe	kr 22 000 000
E KJELLER								
	E.1	kjellerfukt	montere luftavfuktere	kr 700 000	montere luftavfukter	kr 700 000	montere luftavfukter	kr 700 000
F UTVIDELSER								
	F.1	stuer					Utvidelse stuer	kr 128 000 000
	F.2	verandaer					Utvidelse verandaer	kr 48 000 000
		SUMMERING		kr 55 200 000		kr 251 700 000		kr 421 700 000
		UFORUTSETT 20%		kr 11 040 000		kr 50 340 000		kr 84 340 000
		BUDSJETT		kr 66 000 000		kr 302 000 000		kr 506 000 000

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 415

Orebakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Orebakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Orebakken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Advokat Christina Moestue velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Styrets årsberetning for 2023 – 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar årsberetning for 2023 – 2024 til orientering

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2023-2024.pdf

Sak 6

Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2023. Resultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2023.pdf

Sak 7

Sak om Touchcom (fra andelseier)

Forslag fremmet av:
Aslaug Laurantsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne at Touchcom skal diskuteres på generalforsamlingen.

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til vedtak.

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

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å prøve ut alternative callingsystem.

Sak 8

Fysisk sperring ved innkjøring til borettslaget (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

"§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Vedlegg

3. Husordensregler Orebakken borettslag per 27.5.2024.pdf

Sak 10

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

Forslag til vedtak
Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 12

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

"§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

"§ 8 Søppel

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

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

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas.

Sak 13

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000 kr.

Sak 14

Godtgjørelse til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomitéen tildeles kr 6000 per medlem.

Sak 15

Godtgjørelse til aktivitetsutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Aktivitetsutvalget tildeles kr 6000 per medlem.

Sak 16

Valg av styret

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

Roller og kandidater

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

- Alf-Erik Vollen

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

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

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

- Cecilie Seem

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

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

Thilde Berger er innstilt som styremedlem i to år.

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

- Arve Hansen

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

  Henrik D. Finsrud er innstilt som andre vara.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024_orebakken BRL.pdf

Sak 17

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gunnar O. Norby velges.

Sak 18

Valg av aktivitetsutvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Varvara Yashchenko og Marianne Enstrøm velges.

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Øystein Jetne

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

- Cecilie Seem

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023 – 2024

DEL 1: GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Cecilie Seem	Landingsveien 76
Varadelegert	
Øystein Jetne	Landingsveien 86

Valgkomiteen

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

Aktivitetskomiteen

Varvara Yaschchenko	Landingsveien 138
Sonal Mishra	Landingsveien 84

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:

31	315
7031	315

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

BESKYTTET

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

Orebakken Borettslag har tre ansatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

DEL 2: STYRETS ARBEID 2022-2023

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

BESKYTTET

ÅRSREGNSKAP 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

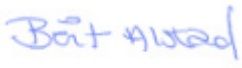
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

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

BESKYTTET

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

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

BESKYTTET

Pantstillelse	21	49 400 000	49 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Orebakken Borettslag

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

Øystein Jetne /s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

BESKYTTET

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

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

BESKYTTET

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

BESKYTTET

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

BESKYTTET

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-45 537**

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

BESKYTTET

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

BESKYTTET

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

BESKYTTET

Husordensregler i Orebakken Borettslag

Sist endret på generalforsamling 16. mai 2022

Innhold

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

§ 1 Innledning

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

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

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

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

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

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

§ 5 Fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

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

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

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

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

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen

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

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

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

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

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

Styreleder:

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styre- og varamedlemmer:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak:

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

Om kandidatene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktivitetsutvalget:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

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

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

Valgkomiteen:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

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

Valgkomiteen har ikke funnet andre kandidater til valgkomiteen.

Delegat og varadelegat til OBOS BBLs generalforsamling:

Vi anbefaler generalforsamlingen å gjøre følgende vedtak.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll 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

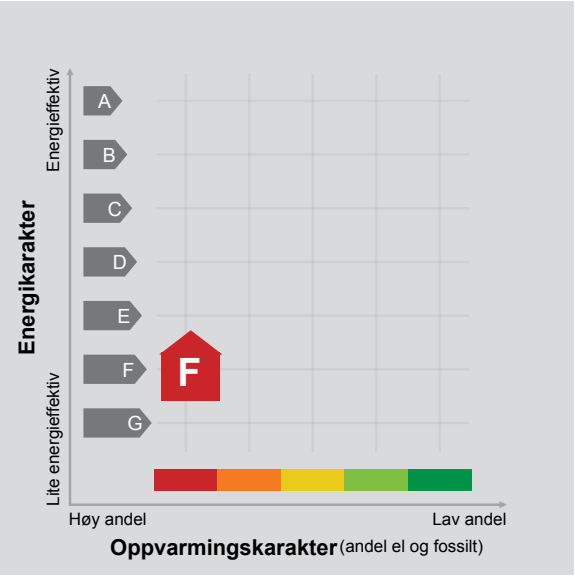
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Seem

Følgende stilte til valg:
Cecilie Seem

ENERGIATTEST

Adresse	Landingsveien 86
Postnummer	0767
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708386
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-160780
Dato	27.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Landingsveien 86

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 475 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	8 min 0.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	5 min 0.5 km
Hovseter Linje 2	11 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 8.8 km

BARNEHAGER

Orebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Landingsveien barnehage (1-5 år) 51 barn	3 min 0.2 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 113 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	7 min
Rema 1000 Arnebråtveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	13 min
Vitusapotek Røa	13 min
Røa Vinmonopol	15 min

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken	3 min
Voksen skole	4 min
Hovseter Velvære	6 min
EVO Røa	12 min

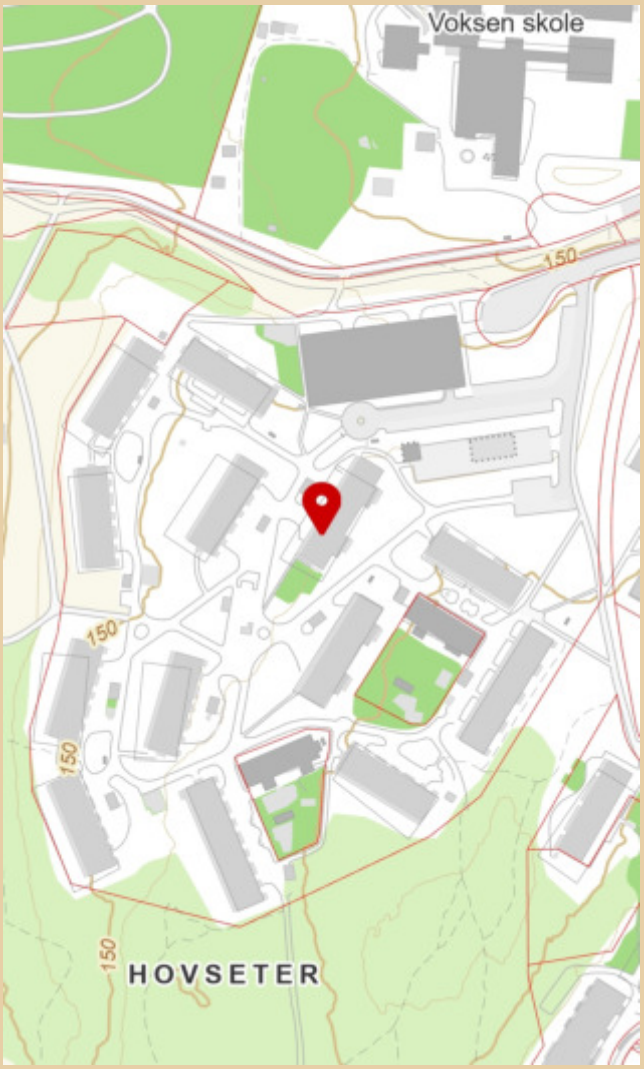
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 A-II * 11 50 60
HG/JG

KOPI

Oslo, den 3.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr. 31. bnr. 315. Landingsveien 84-86.

Journalnr.
71/3643
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Höyhus.

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

Bygningsmelder
Ark.ne. Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo 2.

Ansvarshavende
Siv.ing. Steinar Helgerud, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

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

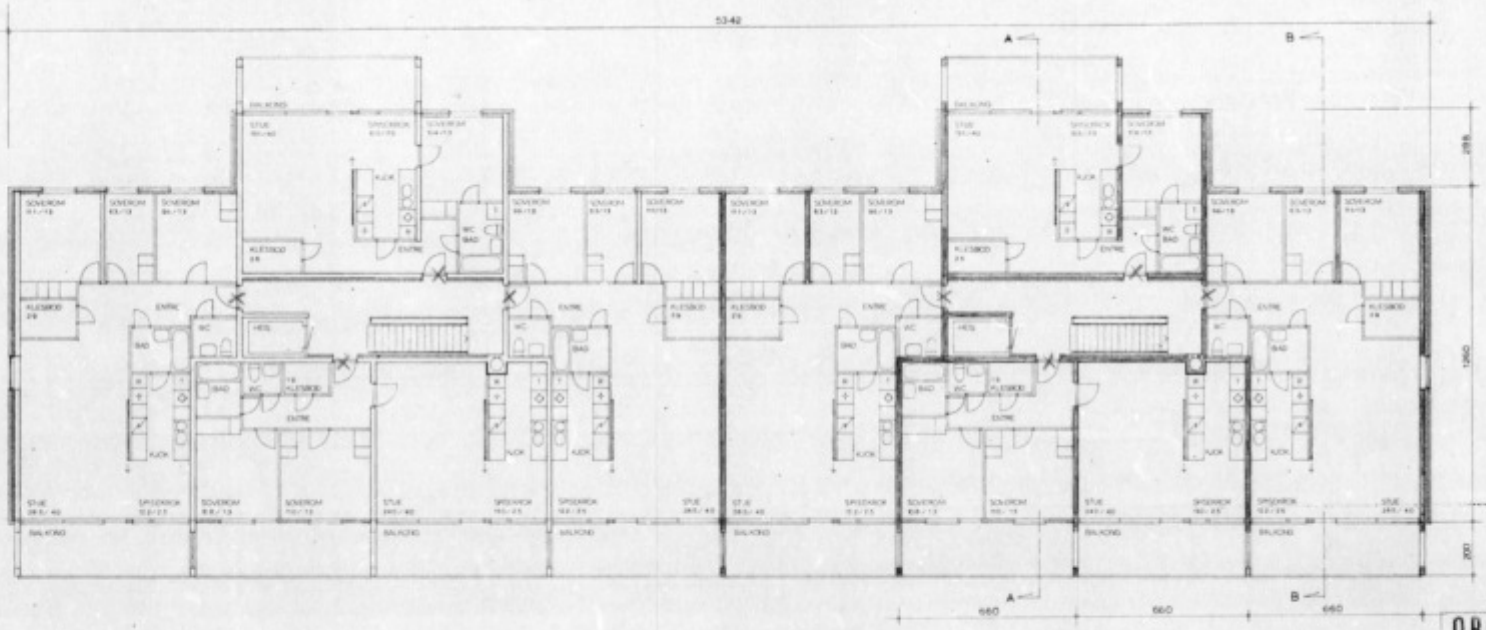
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Fung. Overingeniør
Hans Greftegreff

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 forutsatt 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. 4000. ANDVORD. 2514374. —



2

17 NOV. 1971

OBOS 415 HOVSETER FELT C

PLAN 1-8. ET

BLOKK NR. 312. 313

PEDERSEN KRAUS & JENSEN ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL 1:100

TEGNET AV

5343

199101394 3

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

☒ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto**
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 88-60

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	031/0315 Landingsveien 84-86	Journalnr 91/2275-V
Arbeidets og bygningens art	Innglassing av balkonger Boligblokk	Innlevert 03.07.91
Byggherre	Orebakken Borettslag Landingsveien 78, 0767 OSLO 7	
Anmelder	Noractor Aluminium A/S 1920 SØRUMSAND	

199101394 3

CP/CP

Oslo, den 16. august 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Innglassing av balkonger godkjennes som markert på tegning.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Cao Phu
Arkitektass.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB 1.11.88 T.C

Fasadeendring

Adresse	Gnr.	Bnr.
Landingsveien 84-86	gnr.31, bnr.315 bl.313	85/3408

Byggherre	Ansvarshavende
Orebakken Brl. v/Tore Wilhelmsen Landingsvn.106 0767 OSLO 7	Tømmerm.Asbjørn Nyborg Grønlandsleiret 19 0190 OSLO 1

KS/bs

Dato 14.oktober 1988.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kjell Stølan.

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mia Sigmond
LANDINGSVEIEN 86

Dato: 20.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517508
8700218

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 315

Vi viser til bestilling av 20250820 for LANDINGSVEIEN 86.

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

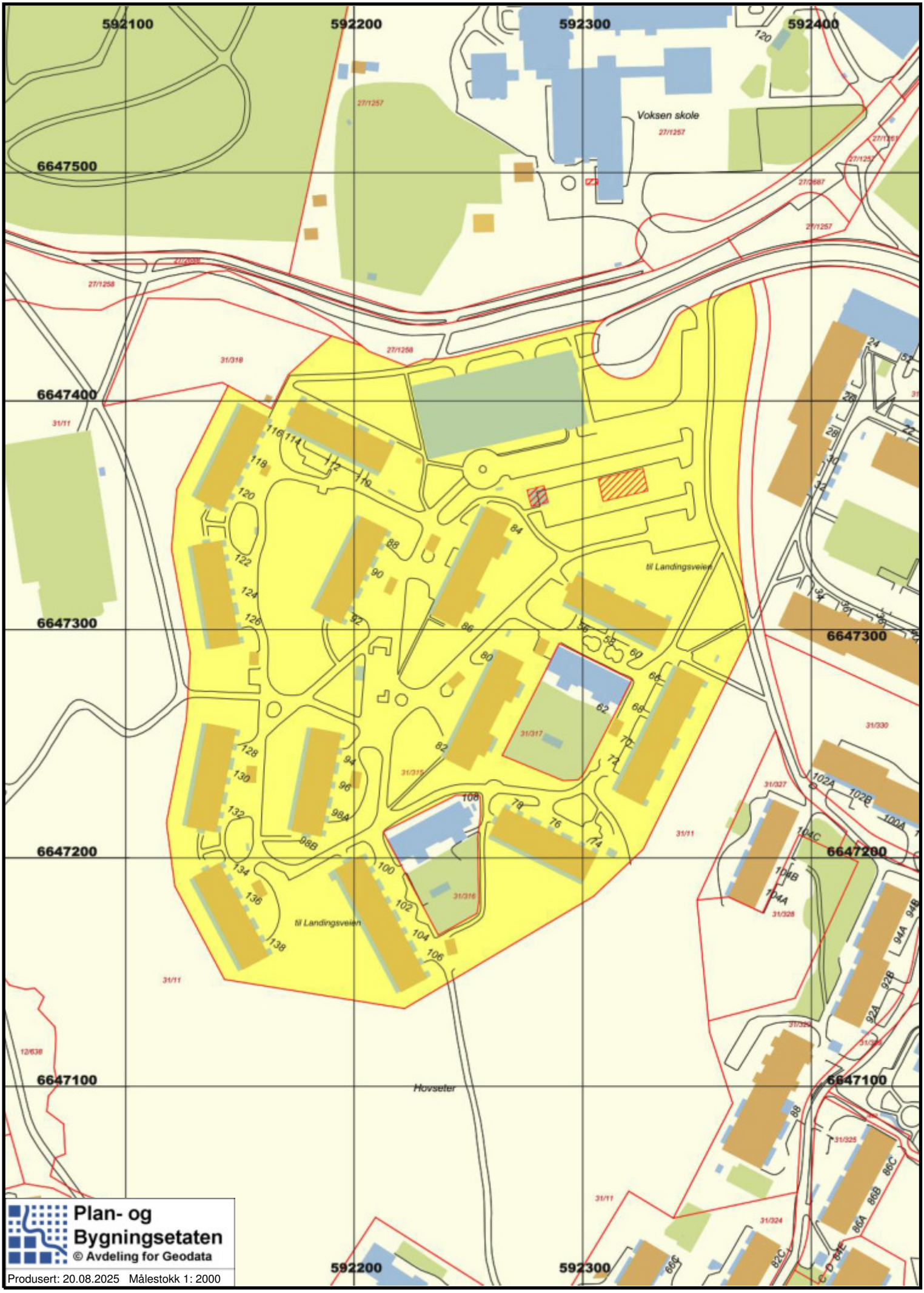
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


592100
592200
592300
592400
6647500
6647400
6647300
6647200
6647100
Voksen skole
til Landingsveien
til Landingsveien
Hovseter
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.08.2025 Målestokk 1: 2000



Landingsveien 86 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.08.2025

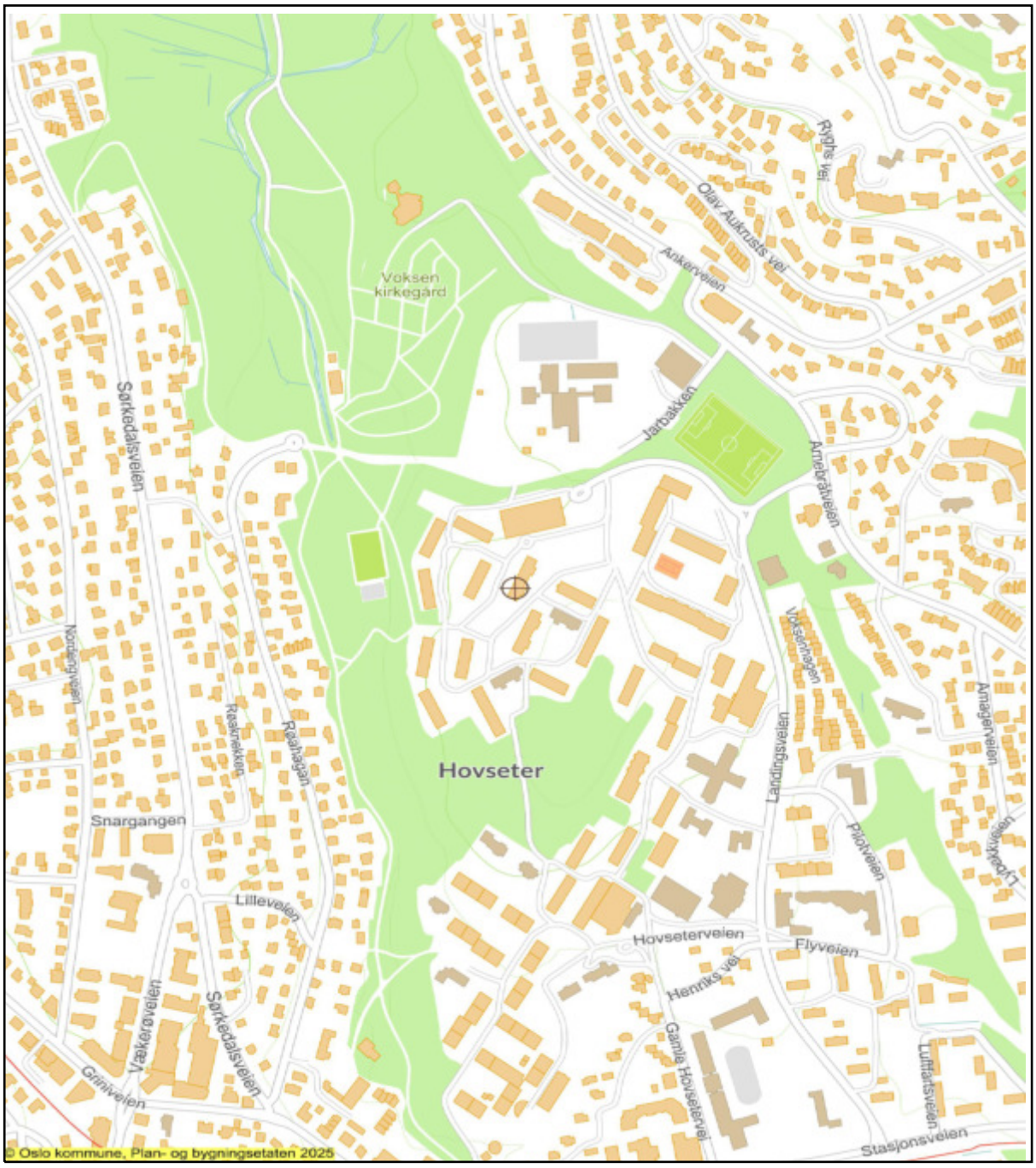
Oversiktskart

Adr.: Landingsveien 86

Gnr bnr : 31 / 315

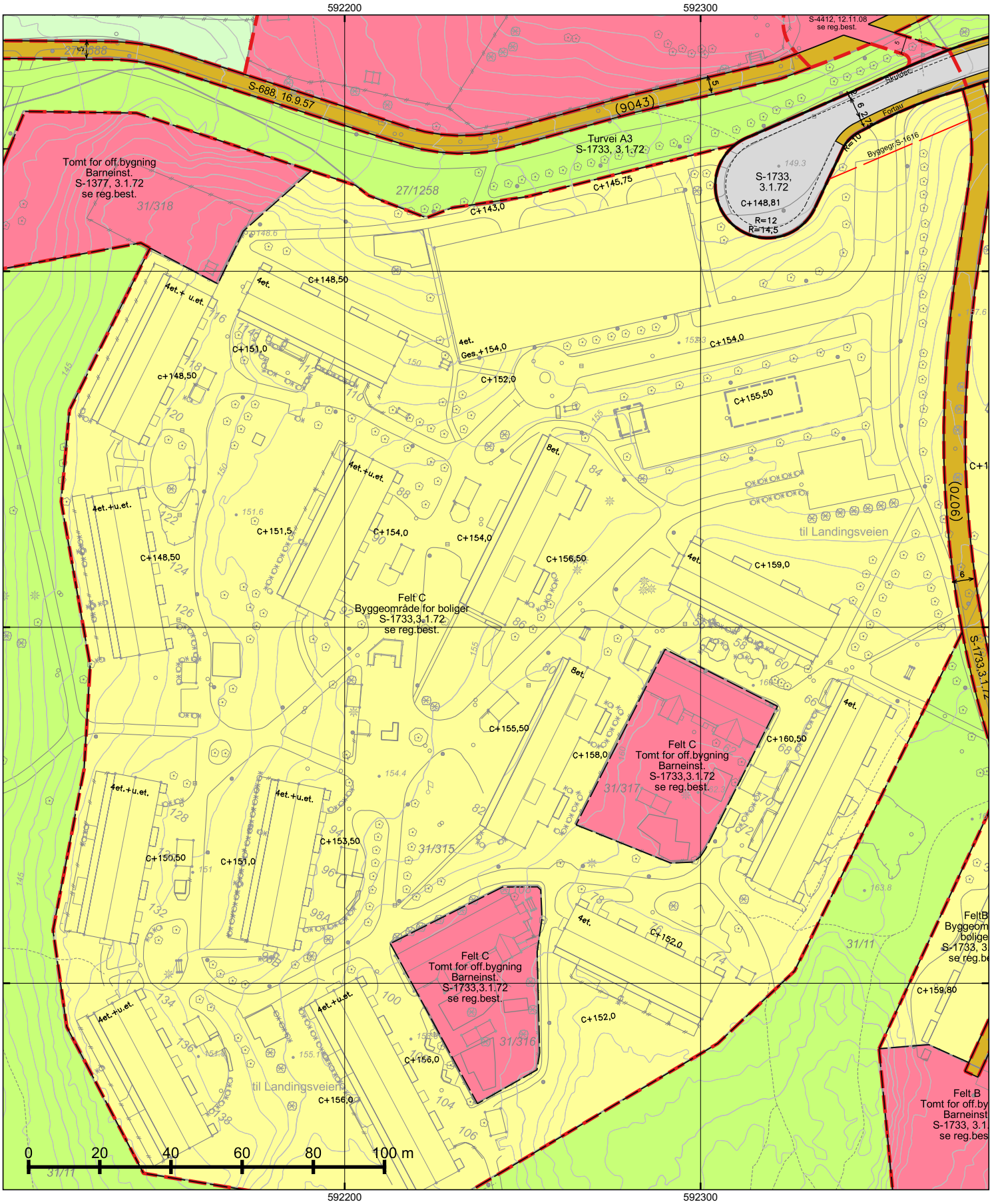
Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Voksen



Dato: 20.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: noas
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.

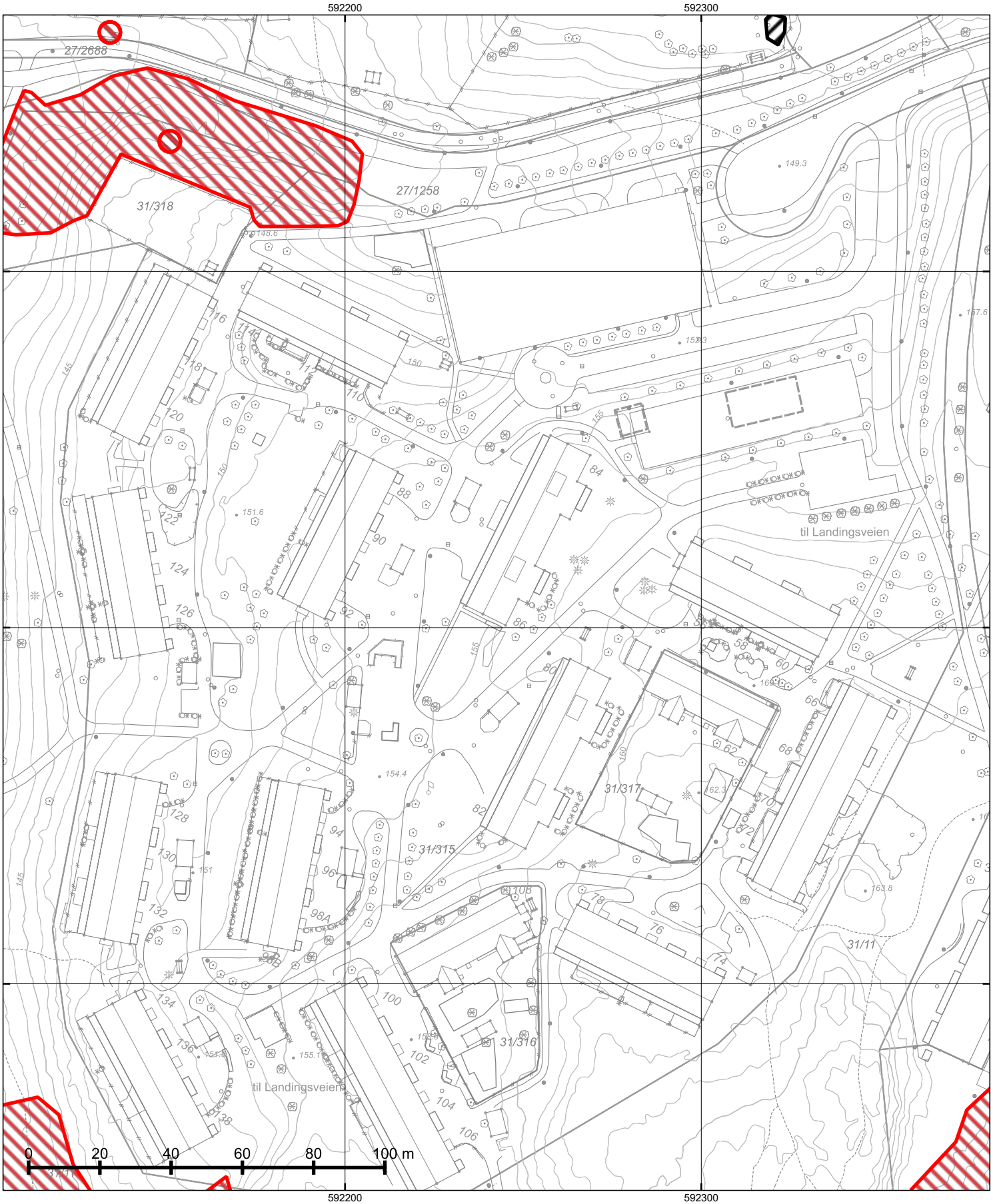
PlottID/Best.nr: 330477/ 86517508
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005552
Adresse: LANDINGSVEIEN 86
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/315

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

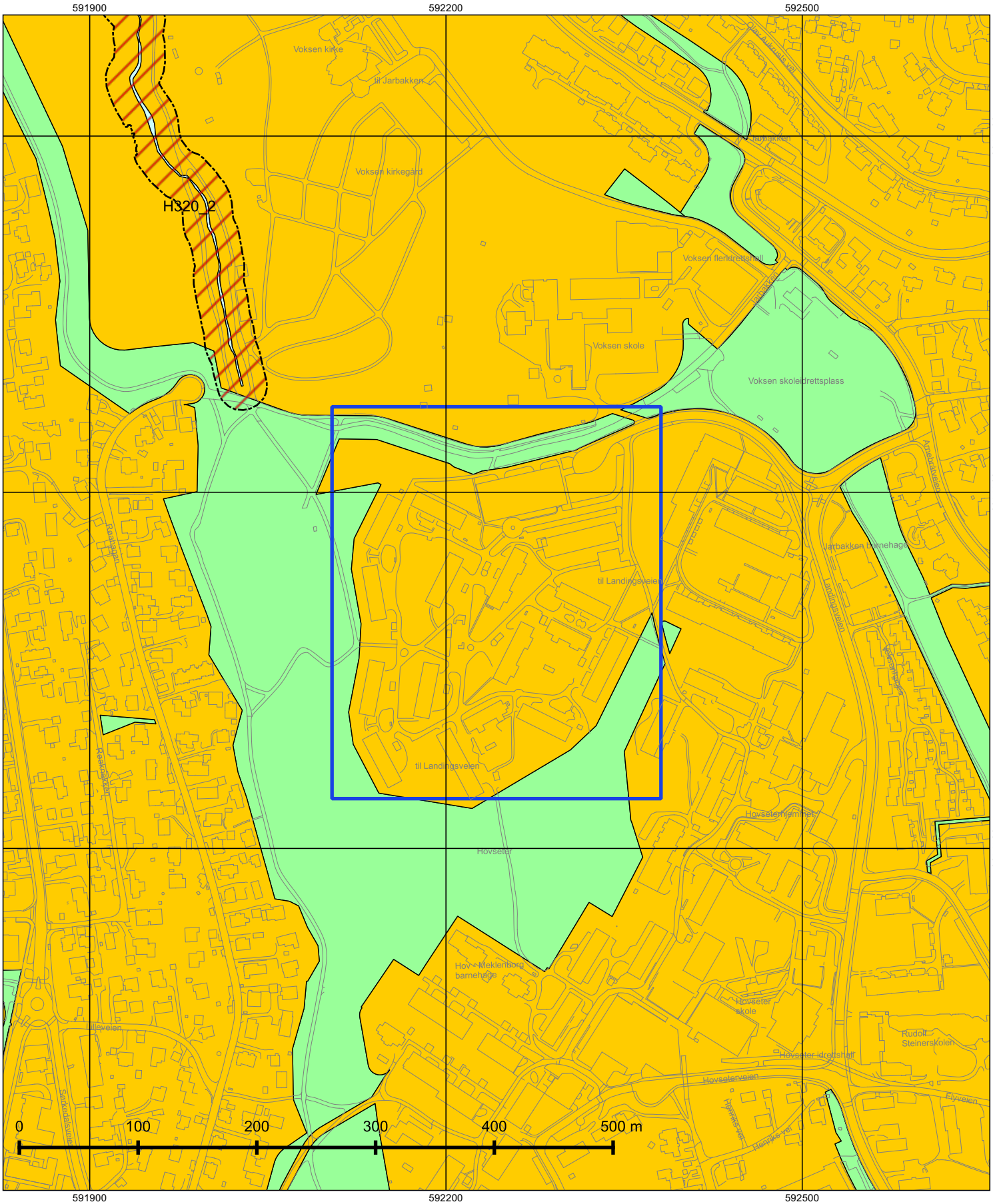
Naturmangfold

– 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: 330477/ 86517508
Adresse: LANDINGSVEIEN 86
Gnr/Bnr: 31/315

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005552
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: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330477/86517508
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005552

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



Oslo

S-1733

Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl.,Hov- seterområdet endret reg.pl. for trafikkomr. i sydøst (del av Land ingsvn,Flyvn,Henriks vei og 3013 og 3043,samt felles avkj.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201235
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 24
Knytning(er) mot andre planer: V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 31, BNR. 11 M. FL., OG GNR. 12, BNR. 637 M. FL., HOVSETER - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefaret langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekkeleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i 1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m2.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo 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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

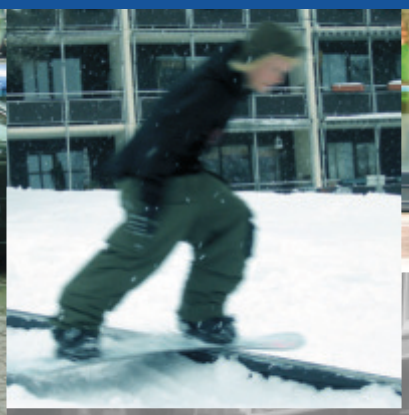
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

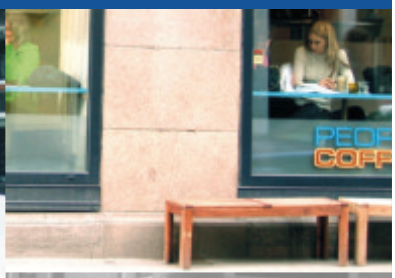
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

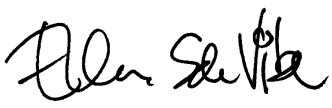
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/ sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/ plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/ plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

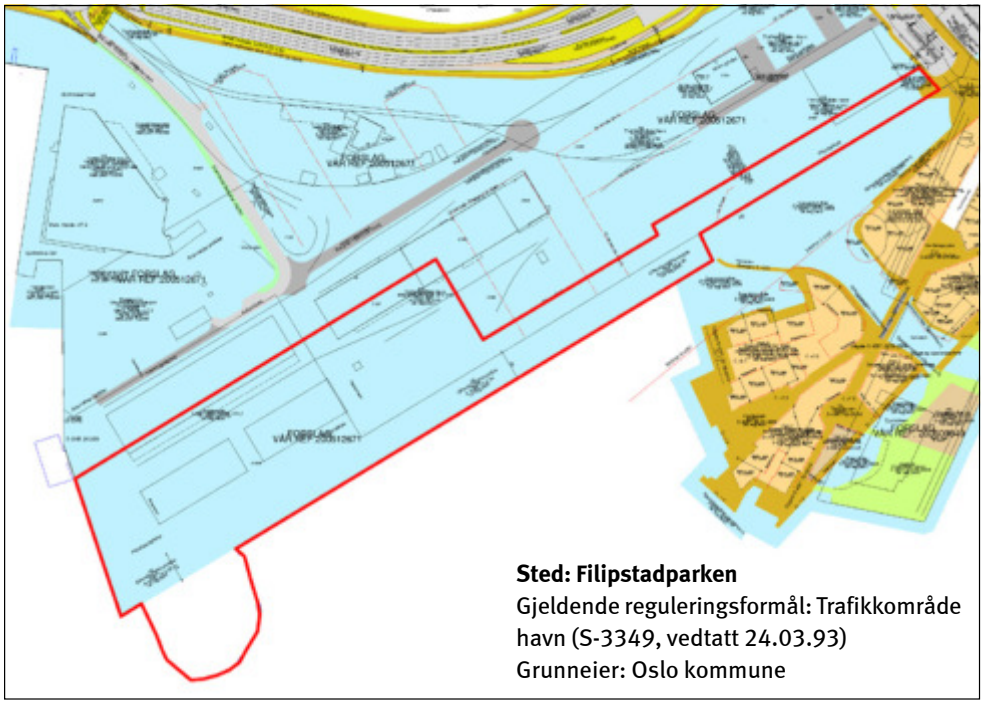
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

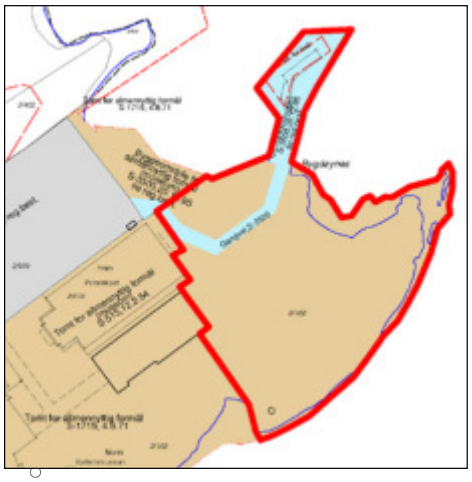
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

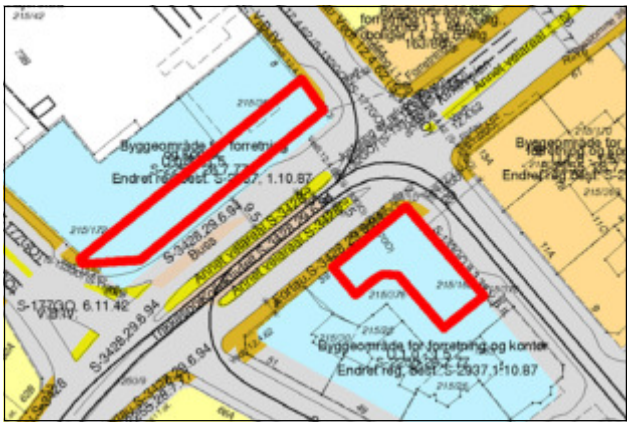


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



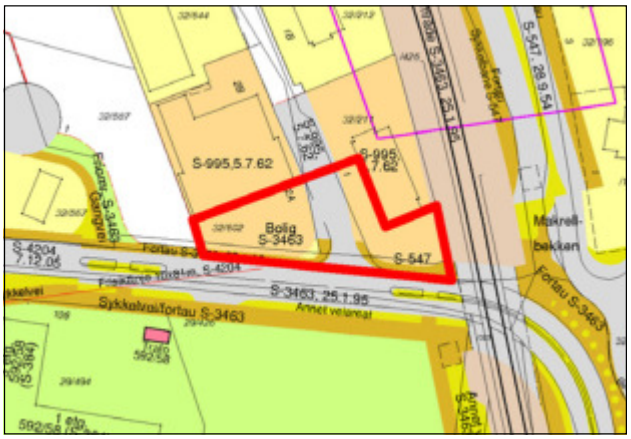
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

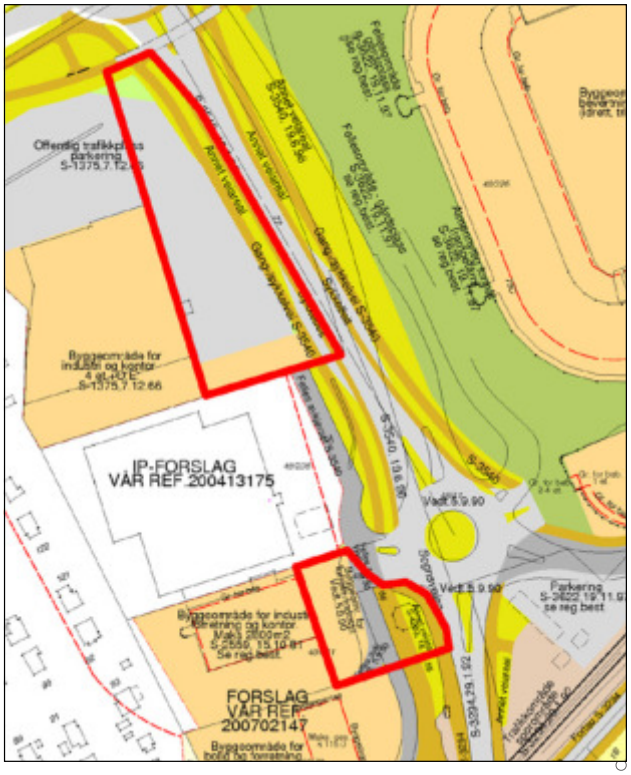
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

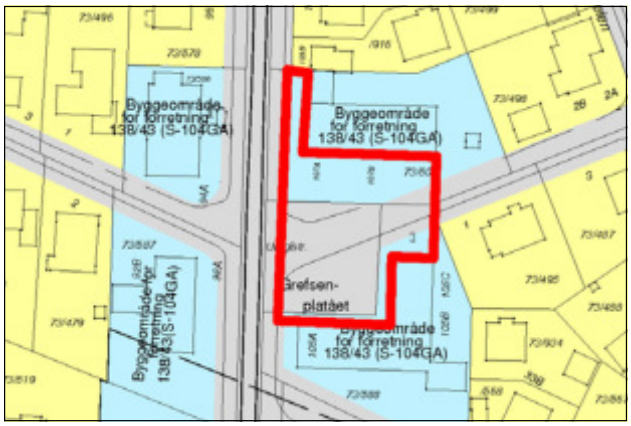


Bydel Nordre Aker

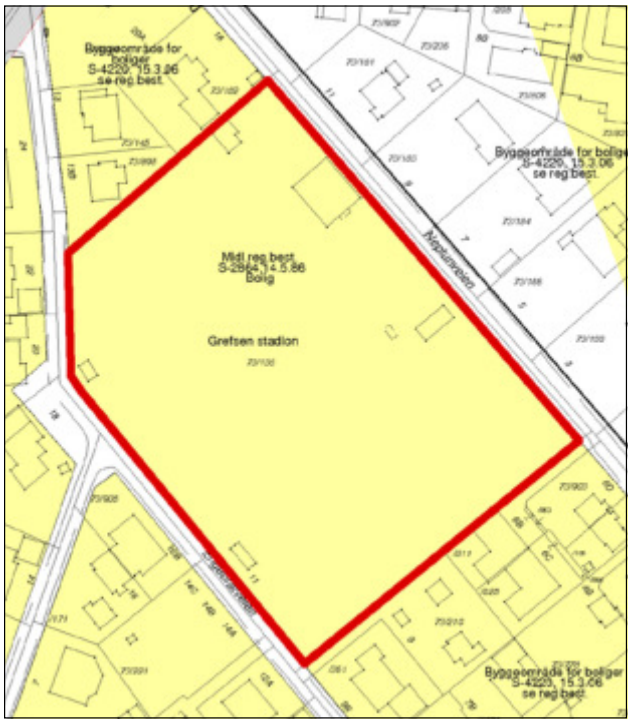
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



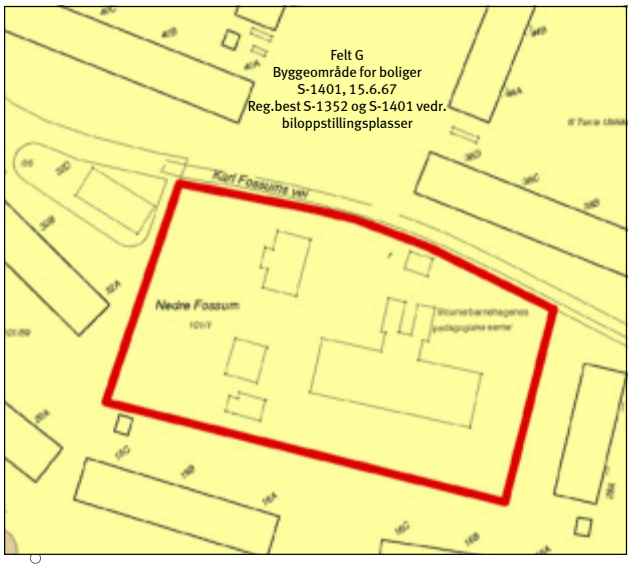


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

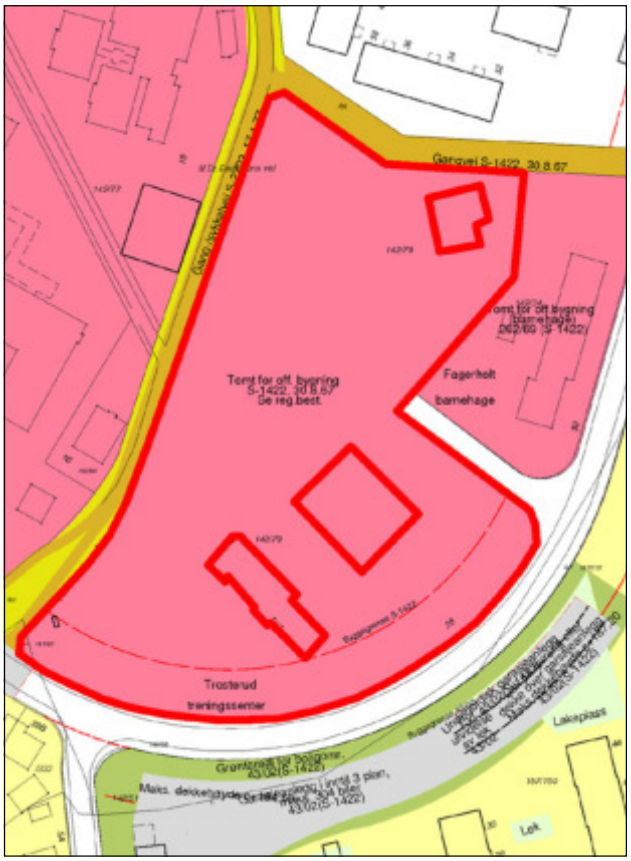
Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

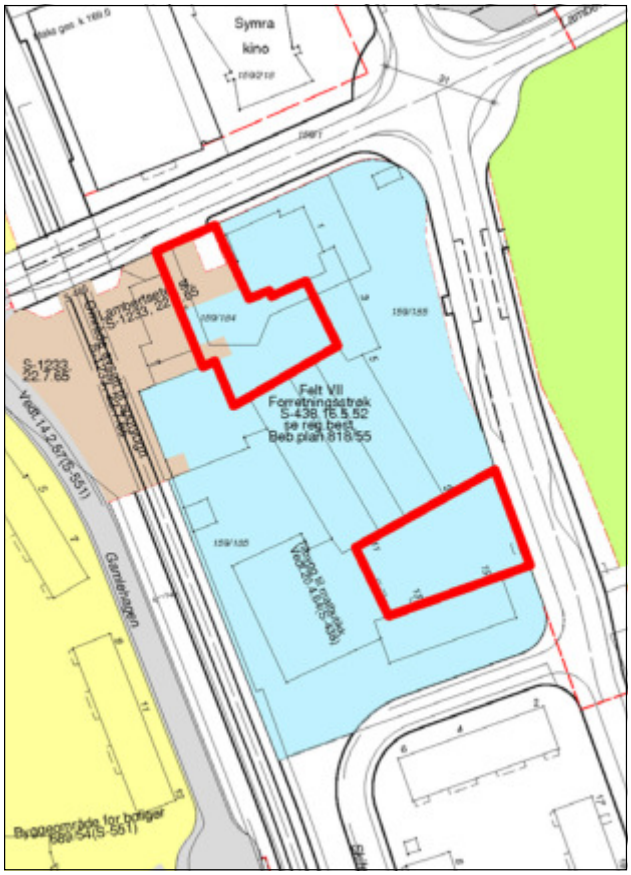
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

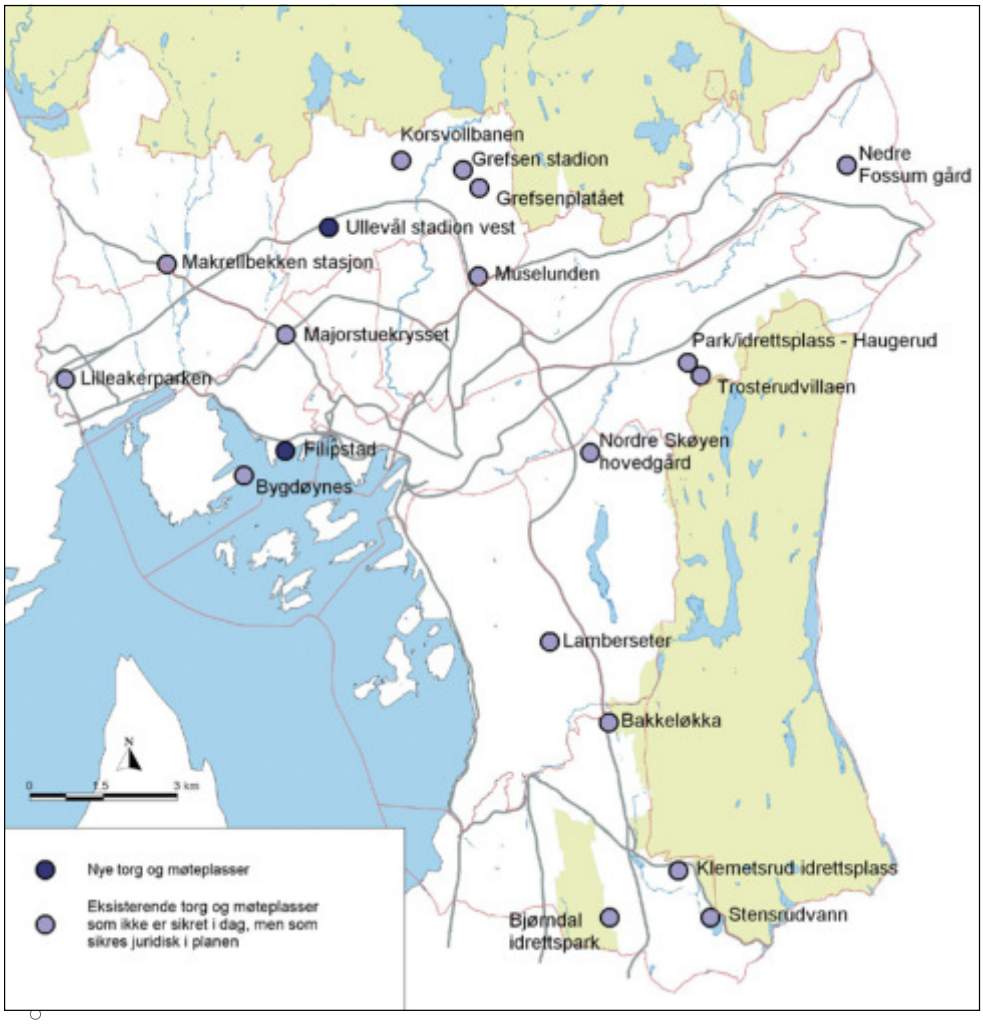
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



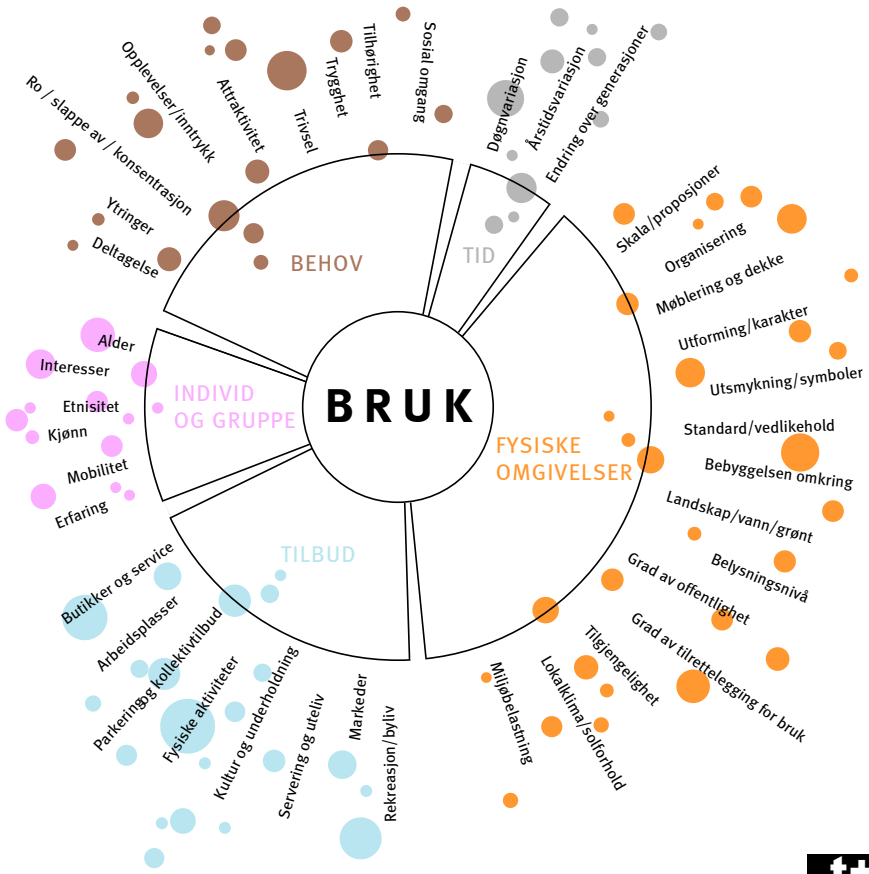
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

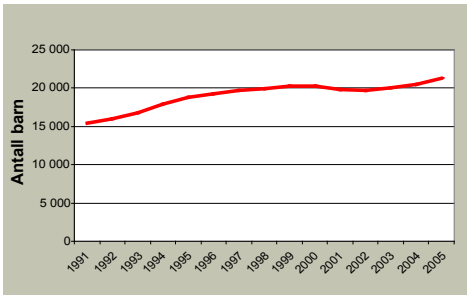
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

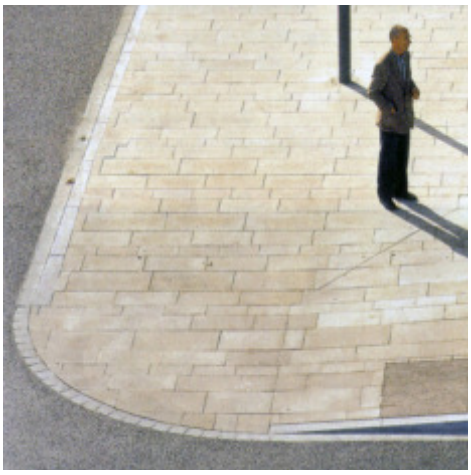
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

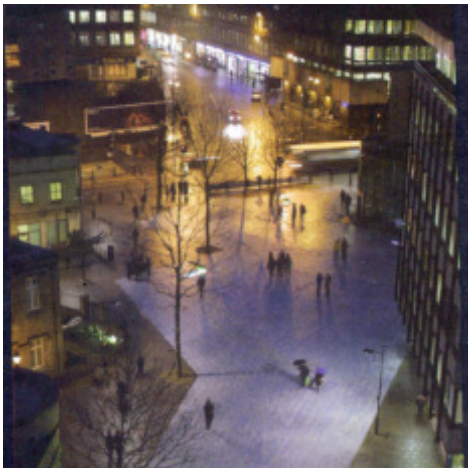
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Fløⱪ, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Skatteetaten

Dato
27.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 444 932 Andelsnr 410

Eiendommens adresse:

Landingsveien 86, 0767 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 258 497
Som sekundærbolig:	kr 5 033 988

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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.



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 86
Andelsnr. 410 Orgnr. 950444932 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0514

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: / 90 72 59 50

E-post: henrik.erland.morud@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater