PRIVATMEGLEREN

LANDINGSVEIEN 100
VEDLEGG

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Innkallingen årsmøtet 2026 /Årsregnskap / budsjett

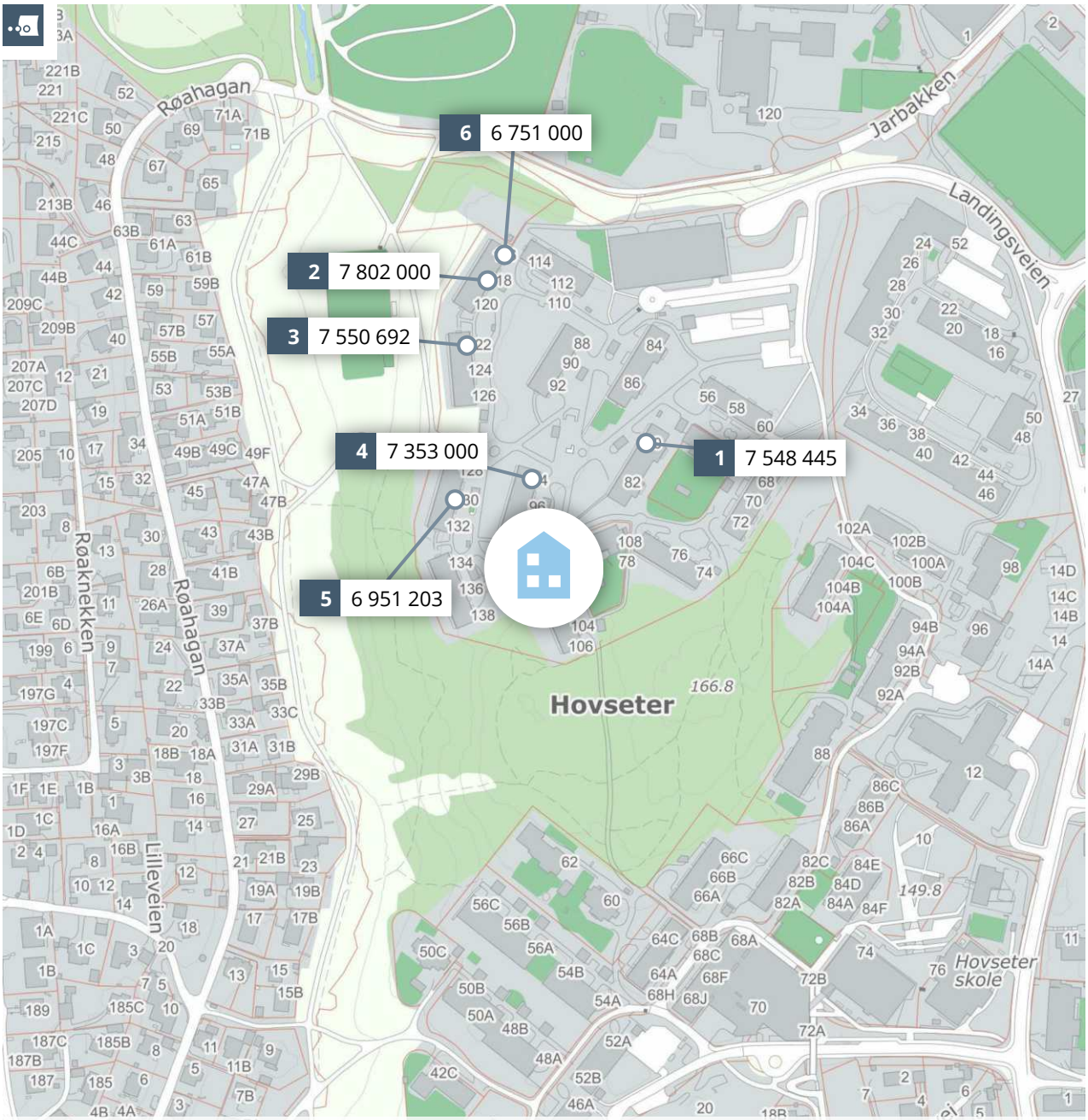
Ferdigattest og byggemeldte tegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LANDINGSVEIEN 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 07.06.2026

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: Kristin Mohn.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landingsveien 100, 0767 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

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

Verdivurdert til

5 600 000

50 000	5 650 000	68 902
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	6 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	5 648
Formue	21 382
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landingsveien 80				27.03.2026	7 300 000	**7 500 000**	48 445	7 548 445	**100 646**
	75 m²	1975	8. etg	2 sov						
2	Landingsveien 118				29.09.2025	7 200 000	**7 750 000**	52 000	7 802 000	**92 881**
	84 m²	1975	4. etg	3 sov						
3	Landingsveien 122				28.05.2026	7 700 000	**7 500 000**	50 692	7 550 692	**89 889**
	84 m²	1975	3. etg	2 sov						
4	Landingsveien 94				29.09.2025	7 200 000	**7 300 000**	53 000	7 353 000	**87 536**
	84 m²	1975	4. etg	2 sov						
5	Landingsveien 130				02.03.2026	7 100 000	**6 900 000**	51 203	6 951 203	**82 752**
	84 m²	1975	3. etg	2 sov						
6	Landingsveien 116				09.02.2026	6 500 000	**6 700 000**	51 000	6 751 000	**84 388**
	80 m²	1975	1. etg	3 sov						

Lys og gjennomgående toppleilighet med to balkonger og skjermet beliggenhet i populære Orebakken borettslag. Hovedbalkongen vender mot sydvest, mens den andre balkongen vender mot borettslagets grønne fellesområder.

Boligen fremstår med gjennomgående eldre standard og må påregnes totalrehabilitert. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og separat wc. Den opprinnelige spiseplassen på kjøkkenet er avdelt til et ekstra rom som ikke er godkjent som soverom.

Eiendommen ligger attraktivt til i ytterkant av borettslaget med kort vei til Marka, Røa sentrum, kollektivtransport, skoler og barnehager.

Leiligheten disponerer parkeringsplass og kjellerbod på ca. 6 kvm. Borettslaget tilbyr blant annet trimrom, gjesterom, selskapslokale og parsellhage. Det er ca. 9 minutters gange til Hovseter T-banestasjon.

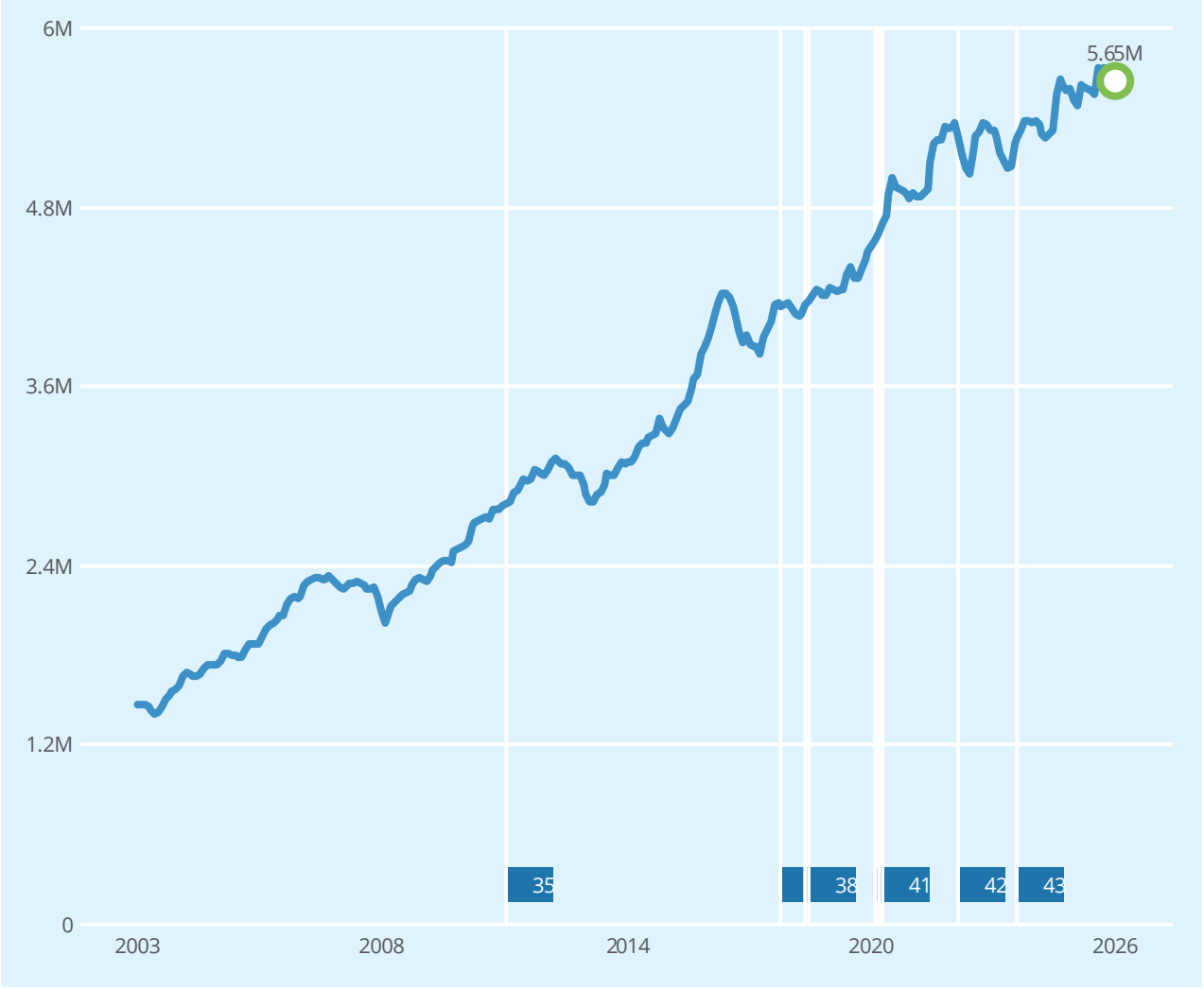
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
4
5
6
7

+36 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i JARBAKKEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 012 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Leiligheter solgt i JARBAKKEN grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

6.7M
6 675 000 Prisantydning i snitt
6 641 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

91 988 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd
88 245 JARBAKKEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

68 902 Landingsveien 100
Totalpris 5 650 000

Tilstandsrapport

Landingsveien 100, 0767 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 315

Andelsnummer 326

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18214-1416 **Eiendomsverdi ref nr:** JY2182

Foretak: Bjørn Hallmo AS **Takstingeniør:** Bjørn Hallmo

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Bjørn Hallmo

takst@hallmo.no
901 87 079

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har behov for å totalrehabiliteres.

VÅTROM Gå til side

Har behov for å totalrehabiliteres.

KJØKKEN Gå til side

Anbefales å totalrehabiliteres.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er eiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

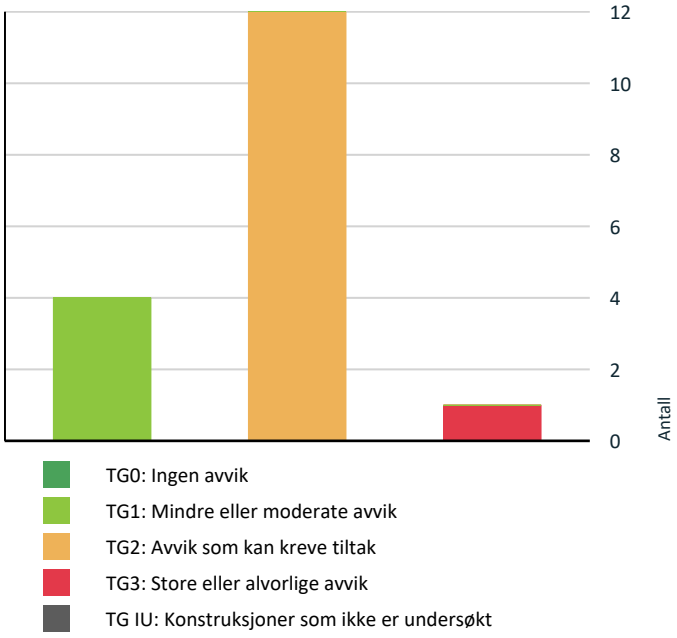
Opprinnelig kjøkken er delt, for å et soverom innenfor, mot den lille balkongen. Dette medfører at kjøkkenet ikke har tilfredsstillende dagslys. Videre blir kjøkkenets ventilasjon ikke korrekt.
Det lille soverommet har et areal på 6 m2, som er noe lite. Rommet har god lysflate.
Ellers hadde garderoberommet, med tilgang fra soverommet (ved siden av stuen), opprinnelig også tilgang fra entre.

Landingsveien 100, 0767 OSLO
Gnr 31 - Bnr 315
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D
1357 BEKKESTUA

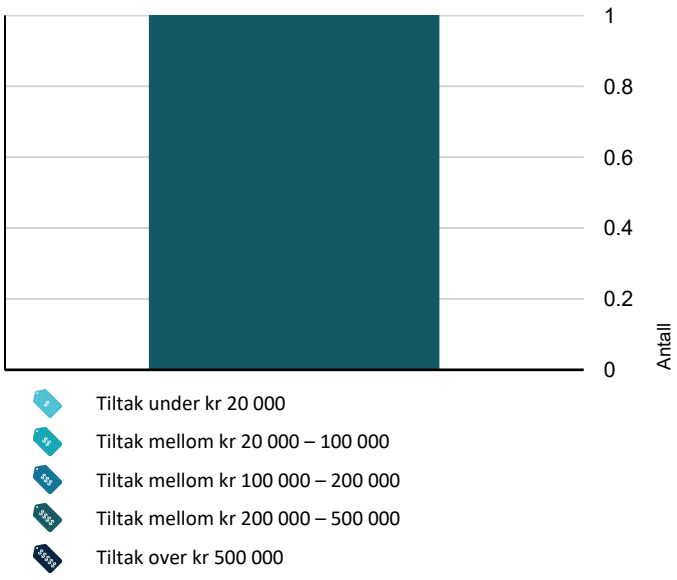
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Entredør	Gå til side
Innvendig > Overflater himling	Gå til side
Innvendig > Overflater vegger	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Fyring	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er fra 1985.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.
Takstmannen anmerker at vinduer skal vaskes/rengjøres etter takstmannens befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste vinduene har ikke tilfredsstillende isoleringsevne

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftinger anbefales.

TG 2 Entredør

Beskrivelse

Entredøren er fra 1975.
Døren er brannklassifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har synlige skader, sår.
Kun sikkerhetslåsen fungerer fra utsiden, for å komme inn i leiligheten.
Fra innsiden kan den "normale" dørlåsen benyttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer men oppgraderinger synes nødvendig.
Det bør påregnes at ny dør anskaffes.

TG 1 Balkongdør, Terrassedør

Beskrivelse

Begge balkongdørene er fra 2003
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.
Takstmannen anmerker at vinduer skal vaskes/rengjøres etter takstmannens befaring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hovedbalkongen er på ca. 14 m2, mot vest-sydvest.
Den lille balkongen er på ca. 4 m2, mot øst-nordøst.
Dog se momentet "Helse, miljø og sikkerhet" lengre ned.

INNVENDIG

TG 2 Overflater himling

Beskrivelse

Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjolder etc er synlige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger av overflater må påregnes.

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Diverse tapeter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader, sår etc er registrert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Malte fliser i badet. Ellers belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasjemerker er registrert.
Malingsflekker er synlige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Høyde til himling i stuen ble målt til 241 cm.
Unormale skjevheter ble ikke registrert.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

De fleste dørene er fra byggeperioden, hvor en er en speildør, ellers i hovedsak glatte dørblader.
Dører (1,5 dør) mellom stue og kjøkken har blyglass, men av forskjellige glasstyper.
Dør fra stue mot entre er ser ut som en type ytterdør (ikke for leiligheter, da den ikke har brannsikring)
Dør mellom stue og soverom er en skyvedør, tapetsert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør mellom kjøkken og til rommet mot den lille balkongen, kunne ikke lukkes.
Ellers har dørene slitasjemerket etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftinger, oppgraderinger må påregnes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har eldre standard, sluket er fra byggeåret.
Når badet, byggeteknisk, har standard fra før teknisk forskrift 1997, settes TG 3 automatisk.
Da skal ikke takstmannen foreta videre vurdering av våtrommet, det være seg fall på gulv eller tilstand forøvrig.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I henhold til avhendingsloven skal det, om mulig, foretas fuktsøk inne i veggkonstruksjonen, mot dusjsonen. Her er veggene i betongkonstruksjon, mot kjøkkenet.
Det ble utført søk med veggscanner i separat toalett, mot badet. Egnet sted å bore hull kunne ikke registreres. Hulltaking er derfor ikke utført.
Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i baderommet. Ingen unormale verdier ble registrert.
TG 1 settes ut fra dette.
Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning med malte profilerte fronter.
Oppvaskbenk med kum og utslagsvask, samt vaskekum. Ellers benkeplater i laminat.
Alder tilsier at det ikke var krav til lekkasjevarsler/vannstopper eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder tilsier at oppgraderinger synes påkrevet.
Ellers se avsnitt om "Lovlighet"

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornyelse av kjøkken må påregnes.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken og leiligheten er tilknyttet et felles mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da opprinnelig kjøkken ble avdelt med et soverom mot den lille balkongen, gjør det at kjøkkenet ikke har tilfredsstillende tilførsel av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når tilførsel av luft ikke er tilstrekkelig vil ikke avtrekket fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Et separat toalettrom er ikke et våtrom.
Innredning: toalett og servant.
Overflater, se momenter "Overflater himling, vegger og gulv"

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av eldre årgang, byggeperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kobberrør har en antatt levetid på 25-75 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder tilsier at utskiftinger anbefales utføres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avrekk.
Avtrekksventiler er registrert i kjøkkenet, badet og i separat toalettrom.
Luft tilføres via spalteventiler i vinduer, evnt ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lufttilførsel til rommene må bedres, rettes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I kjøkkenet må det lille soverommet fjernes.
Både bad og separat toalettrom må ha tilfredsstillende luftespalte mellom dørterskel og dørbladet.

TG 2 Fyring

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Panelovner synes være av eldre årgang.
De er ikke funksjonstestet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornyelser må påregnes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen synes være av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet har opprinnelige skrusikringer/porselenssikringer.

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.
   Dette er et døsbo, så ingen opplysninger er mottatt.
   Do må det antas at det elektriske i hovedsak er eldre.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Da dette er et dødsbo og ingen informasjon er mottatt, anbefales kontroll på generelt grunnlag.
Det må påregnes at oppgraderinger bør utføres.
Det er ikke et krav om å sette TG på det elektriske.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Foruten åpninger i rekkverker, høyden på rekkverket på hovedbalkongen skulle vært på 120 cm og på den lille balkongen 100 cm, ut fra høyder til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

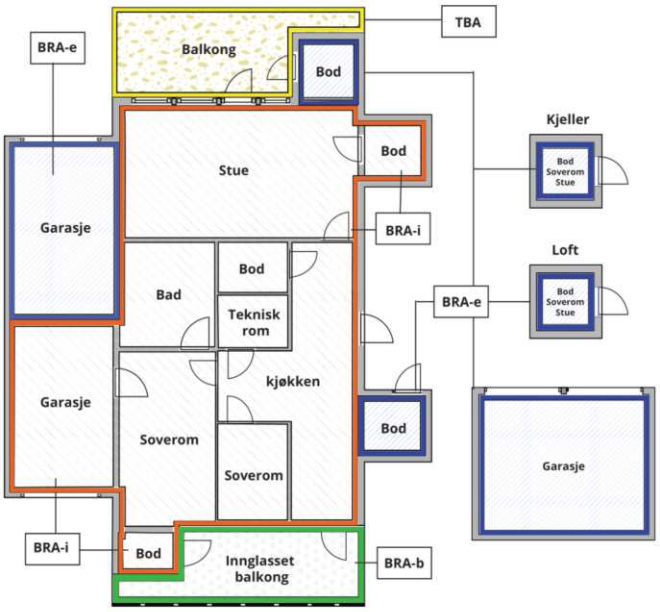
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	82			82	18
Kjellerbod		6		6	
SUM	**82**	**6**			**18**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, 3 soverom, garderobe		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Hovedbalkongen er på snaue 14 m2. Den lille balkongen er på drøye 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig kjøkken er delt, for å et soverom innenfor, mot den lille balkongen. Dette medfører at kjøkkenet ikke har tilfredsstillende dagslys. Videre blir kjøkkenets ventilasjon ikke korrekt.
Det lille soverommet har et areal på 6 m2, som er noe lite. Rommet har god lysflate.
Ellers hadde garderoberommet, med tilgang fra soverommet (ved siden av stuen), opprinnelig også tilgang fra entre.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ulovligheten utgjøres av at ombyggingen av kjøkkenet gjør at rommet ikke har tilfredsstillende dagslys eller tilstrekkelig tilførsel av luft. For at et avtrekk skal fungere optimalt må rommet ha tilførsel av luft.

Boligbygg med flere boenheter

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Bjørn Hallmo	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Landingsveien 100

Hjemmelshaver
Orebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Orebakken Borettslag	950444932			Jan Martin Tyskens bo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
326

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hovseter i gangavstand fra Røa senter. Et meget barnevennlig boligområde.
Leiligheten ligger i 4. etasje med 2 balkonger, hovedbalkongen mot vest-sydvest, den andre mot øst-nordøst.

Adkomstvei

Landingsveien er kommunal. Adkomstveier inne på boligområdet er i privat regi.

Tilknytning vann

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Om tomten

Tomten er eiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Signert av bostyrer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten tar for seg leiligheten. Bygningen ellers er ikke vurdert/inspisert og er derfor ikke en del av tilstandsrapporten. For noen av momentene ligger ansvaret for vedlikehold hos sameiet/borettslaget. Informasjon rundt dette fremkommer i vedtekter og husordensregler. Det elektriske anlegget, røranlegget, fyringskilder, tekniske innredninger, eventuelle piper etc. er ikke testet. Det anbefales alltid på generelt grunnlag, for disse momentene, å kontakte en autorisert elektriker, rørlegger, fagmenn og/eller det stedlige brannvesen. En tilstandsrapport vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler som først fremkommer ved en eventuell åpning av konstruksjoner. Oppgitt informasjon i rapporten om fornyelser/moderniseringer/oppgraderinger og/eller lignende, er basert på mottatte opplysninger, eller i henhold til oversikt hos Plan- og bygningsetaten. Dagens eier(e) er arving(er) som ikke har samme kjennskap til leiligheten som en eier som har bodd i leiligheten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260058
Addresse	Landingsveien 100		
Postnr.	0767	Sted	OSLO
Selgers navn	Jan Martin Tysken		
Selgers navn	Gitte Marie Lundh Martinsen		
Selgers navn			

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Jan Martin Tysken

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Gitte Lundh

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.06.2026

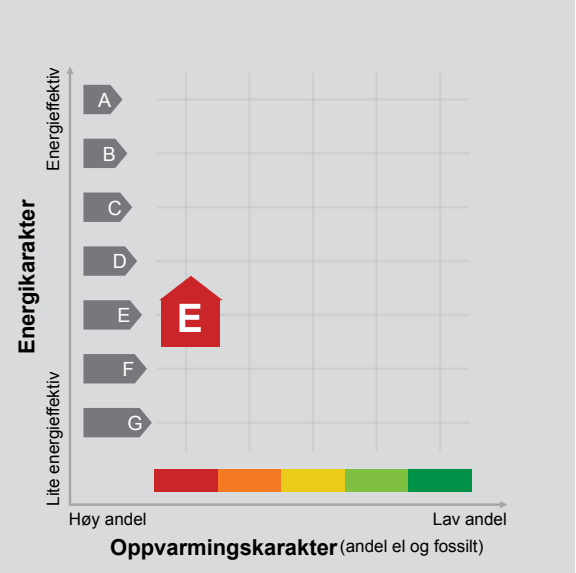
Signert av *Gitte Marie Lundh Martinsen*

Initialer selger:
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester OREBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0767
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708289
Merkenummer	Energiattest-2025-215349
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Landingsveien 104	80708289	H0401	0	0	322
Landingsveien 136	80708297	H0401	0	0	330
Landingsveien 100	80708289	H0401	0	0	326
Landingsveien 124	80708319	H0401	0	0	342
Landingsveien 134	80708297	H0401	0	0	332
Landingsveien 102	80708289	H0401	0	0	324
Landingsveien 122	80708319	H0401	0	0	344

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	81 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	203 m³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %

Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	122,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	191,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 807 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	194,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 616 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	194,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 807 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 807 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 807 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Landingsveien 100

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 0.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	6 min 0.6 km
Hovseter Linje 2	10 min 0.8 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.1 km

BARNEHAGER

Orebakken barnehage (0-5 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Landingsveien barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	5 min
Rema 1000 Arnebråtveien	9 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	12 min
Vitusapotek Røa	12 min
Røa Vinmonopol	14 min

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken	3 min
Voksen skole	6 min
Hovseter Velvære	5 min
EVO Røa	11 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



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

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Kristin Mohn
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: kristin.mohn@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260058 . Vår ref.: 0415-1-5027 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	OREBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950444932
Andelseier:	Tysken (bo), Jan Martin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5027
Adresse:	Landingsveien 100, 0767 OSLO
Andelsnummer:	326
Gnr.	31
Bnr.	315

Borettsinnskudd: Kr. 26 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202685
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	21 625 914,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 648,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 648,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	517,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 001,-
Annen formue:	21 382,-
Gjeld:	51 377,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202685
Restsaldo:	50 694,29
Kapitalkostnader:	397,30
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 50 694,29,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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.

Generalforsamling 2026 - Orebakken borettslag



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

Til andelseierne i Orebakken borettslag

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING I OREBAKKEN BORETTSLAG

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom denne innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen og avgi din stemme. **Generalforsamlingen er den viktigste møteplassen for din bolig i 2026**. Det er den beste anledningen til å delta i diskusjonen og den eneste anledning til å velge det styret som skal forvalte din boligkapital og ditt bomiljø i det kommende året.

GENERALFORSAMLINGEN AVHOLDES SOM ET FYSISK MØTE

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

HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN 19. MAI?

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen. For andelsboliger har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

Saker til behandling:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025-2026

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

3. REGNSKAP FOR 2025

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

.

4. BUDSJETT FOR 2026

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

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

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2026:

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

Oslo, 4. mai 2026
Styret i Orebakken borettslag

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

SAK 1. KONSTITUERING

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

Forslag:
Styrets leder velges som møteleder

1.2. Opptak av navnefortegnelse, herunder godkjenne fullmakter

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

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

Forslag:
Forvaltningskonsulent i Obos Eiendomsforvaltning velges som referent.

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

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

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

Forslag:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025 – 2026

2.1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

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

Gårds- og bruksnummer:

31	315
7031	315

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten er eid av borettslaget.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Orebakken Borettslag har tre ansatte; en vaktmester i 80 % stilling, en vaktmesterassistent i 100 % og en renholder/vaktmesterassistent i 100 %.

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

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert:
Øystein Jetne

Varadelegert:
Trine Ertzeid

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

Aktivitetskomiteen
Varvara Yaschchenko
Marianne Enstrøm

2.1.2. Kontaktinformasjon

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

Vaktmester
Vaktmester kan kontaktes på vaktmester@orebakken.no

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

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

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

2.1.4. Forsikring
Borettslagets eiendommer er frem til 28. mai 2026 forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6599360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, og bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret som melder til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet bestiller om nødvendig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.20. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Oppussing og vedlikehold av trimrom

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

2.2. STYRETS ARBEID I PERIODEN 2025-2026

2.2.1. Styrets arbeid

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

Styret har prioritert disse hovedområdene i året som har gått:

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

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

2.2.2. Arbeidsfordeling

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

2.2.3. TV og nytt fibernett

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

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

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

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

2.2.4 Mobilnøkkel (app Unloc)

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

2.2.5. Sak på vent

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

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

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

Kostnadsramme og vilkår:

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

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

2.2.6. Kalenderløsning for booking i Vibbo

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

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

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

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

2.2.7. Overnattingsleiligheter

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

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

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

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

2.2.8. Selskapslokale – Storstua

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

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

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

2.2.9. Trimrommet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.10 Parsellhagen

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

2.2.11. Booking av grillplassen på Torget

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

2.2.12. Uteområdet – trepleie

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

2.2.13. Forhager og hagenormen

Se ny temaside på Vibbo: «Forhager og hagenormen»

Beboers ansvar for vedlikehold innebærer blant annet:

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

2.2.14. Balkonger

Ny temaside: «Balkonger».

Beboers ansvar for vedlikehold innebærer blant annet:

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

2.2.15. Markiser og innglassing av balkonger

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

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

Felles retningslinjer etter prosjektet

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

Viktig om innglassing – krever kommunal godkjenning

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

2.2.16. Leie av parkeringsplasser utendørs

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

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

2.2.17. Gjesteparkering

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

2.2.18. Elbillading

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

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

Se tema "Lading av elbil" for mer informasjon.

2.2.19. Nøkler/ nøkkelbrikker/portåpner garasjeanlegg

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

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

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

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

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

Se tema "Parkeringshus" for mer informasjon om appen.

2.2.20. Søknad OBOS miljøkonto

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

- Etablere et utekjøkken ved Torget
- Etablere en sykkelservicestasjon

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

2.2.21. Aktivitetsutvalget – 50 årsjubileum for borettslaget

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

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

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

2.2.22. Røa glass

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

2.2.23. Avfallsbeholdere nedgrav i bakken – Søppelnedkast

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

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

2.2.24. Digitalisering av borettslagets arkiver

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

2.2.25. Vedlikehold og rehabilitering

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

Engasjement av OBOS Prosjekt

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

Kartlegging og beboerinvolvering

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

Tiltakspakke 1 — teknisk grunnlag

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

Energitiltak — tiltakspakke 2

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

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

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

Tilskudd og finansiering

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

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

Beslutningsgrunnlag og analyser

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

Status per i dag

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

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

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

Orientering om tiltakspakke 1 og 1+2

De to alternativene som er utredet er:

Tiltakspakke 1 — vedlikehold og oppfrisking

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

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

Tiltakspakke 1 + 2 — Pakke 1 supplert med energitiltak

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

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

Videre prosess og planlagt byggestart

Styret legger fram følgende prosess for resten av 2026:

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

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

Avslutning

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

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

2.2.26. Krav til gjennomføring av ny sikring på balkonger

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

Se forslag under sak 6.

2.2.27. Informasjon om pågående rettssak

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

2.2.28. HMS-arbeid

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

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

2.2.29. Tilfluktsrommet i Landingsveien 54

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

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

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

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

SAK 3. REGNSKAP FOR 2025

Krav til flertall: Vanlig flertall 51 %

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

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

Forslag til vedtak: Forslagsstiller: Styret

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

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

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 11. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 415

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 764 853	21 883 352	23 886 000	27 810 829
Ladeinntekter elbil		256 438	0	0	500 000
Andre inntekter	3	562 765	718 927	700 000	550 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 584 057**	**22 602 279**	**24 586 000**	**28 860 829**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 023 958	-2 077 033	-1 981 000	-2 711 055
Styrehonorar	5	-850 000	-912 500	-910 000	-1 210 000
Avskrivninger	13	-89 906	-38 431	-45 000	0
Revisjonshonorar		0	-31 050	-26 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-311 245	-299 275	-315 000	-330 000
Konsulenthonorar		-1 510 113	-1 464 657	-1 200 000	-1 100 000
Drift og vedlikehold	6	-4 126 058	-2 958 123	-4 300 000	-9 549 000
Forsikringer		-2 372 178	-1 744 720	-2 110 000	-1 886 000
Kommunale avgifter	7	-3 638 798	-3 461 820	-3 616 000	-3 920 000
Energi/fyring	8	-1 362 364	-1 399 225	-1 600 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 755 820	-2 413 841	-2 496 000	-1 290 000
Andre driftskostnader	9	-1 965 576	-1 560 633	-1 291 000	-1 307 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 006 015**	**-18 361 310**	**-19 890 000**	**-24 533 055**
DRIFTSRESULTAT		**2 578 042**	**4 240 969**	**4 696 000**	**4 327 774**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	220 600	193 031	0	220 000
Finanskostnader	11	-1 243 537	-1 338 192	-810 000	-1 117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 022 937**	**-1 145 162**	**-810 000**	**-897 000**
ÅRSRESULTAT		**1 555 104**	**3 095 808**	**3 886 000**	**3 430 774**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 555 104	3 095 808		

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 415

BALANSE

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

Pantstillelse	19	49 400 000	49 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2026
Styret i Orebakken Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12

BYGNINGER

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

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

SAK 4. BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet skal bare tas til orientering.

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

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

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET M.M.

Krav til flertall: Alminnelig (51%)

Forslag 1: Forslagsstiller er styret.

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

Begrunnelse:

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

Forslag 2: Godtgjørelse til valgkomiteen

Valgkomiteen får en godtgjørelse på kr 15 000 som fordeles internt.

Forslag 3: Godtgjørelse til aktivitetskomiteen

Medlemmene av aktivitetskomiteen (to personer) får en godtgjørelse på kr 10 000 hver.

SAK 6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

SAK 6.1. FACTORINGSAVTALE MED OBOS FACTORING FORESLÅS SAGT OPP.

Krav til flertall: Mer enn 50 %

Forslagsstiller: Styret.

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

Begrunnelse:

Vi betaler kr 66 450 for en factoringavtale med Obos Factoring (inngått 13.3.2014) Dette er en årlig avgift for at Obos factoring gir oss en garanti for at vi ikke lider tap hvis noen ikke betaler fellesutgiftene. Styret i borettslaget mener dette er en unødvendig kostnad. Borettslaget har en sikkerhet i følgende: Vi har Obos som profesjonell regnskapsfører og s om derfor skal sikre at alle betaler i tide, eventuelt iverksette nødvendig inkasso. I tillegg h ar vi en legalpant på 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (som fra 1. mai 2026 forventes å utgjøre kr 136 500, dvs i alt kr 273 000). Det vil være et ekstremt unntak dersom en inndriv elsesprosess skulle koste så mye at denne sikkerheten ikke holder.
Iflg avtalen med Obos må denne factcoringavtalen bringes inn for generalforsamlingen som skal ta stilling til om den skal sies opp. Styret innstiller på at den skal sies opp.
Avtalen ligger som vedlegg 1

SAK 6.2. FORSLAG VEDRØRENDE VAKTMESTERTJENESTEN.

Krav til flertall: Mer enn 50 %

Forslag: **Forslagsstiller: Styret**

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

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

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

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

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

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

Notat om fremtidig vaktmestertjeneste ligger som vedlegg 3.

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

Krav til flertall: 2/3 delers flertall.

Forslag til vedtak. **Forslagsstiller: styret**

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

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

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

SAK 6.4. - FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTER FOR GJESTEPARKERING

Krav til flertall: 2/3 delers flertall

Forslag; Forslagsstiller: Styret

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

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

Krav til flertall: Minst 2/3 delers flertall

Forslag til vedtak. Forslagsstiller: styret

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

4-4 Salg av forgang
«Andelseier i underetasje som har tilstøtende forgang kan ved henvendelse til styret få kjøpe andel av fellesareal på 2,88 kvm. Salget gjennomføres ved inngåelse av den til enhver tid gjeldende kontrakt med styret. Salgspris for innlemmelse av forgang i underetasjeleilighet fastsettes til kr 100 000. Prisen kan av styret justeres opp i henhold til endring av konsumprisindeksen med basis i index pr 1. mai 2026. Andelseier dekker selv alle kostnader knyttet til å gå arealet innlemmet i egen andelsbolig. Kjøp av forgangen får ikke betydning for fordelingsbrøken over fellesugifter»

Begrunnelse

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

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

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

SAK 6.6. FORSLAG OM UTREDNING VEDR PARKERINGSHUS

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Henrik Rodahl Dokset

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

Utredningen skal som minimum redegjøre for:

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

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

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

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

Styrets innstilling.

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

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

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

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

SAK 6.7. FORSLAG OM FAKTURERING AV FIBER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslagsstiller: Dag Oliver

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

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

Styrets innstilling

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

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

Krav til flertall: 2/3 delers flertall.

Forslagsstiller : styret

Forslag:

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

Avsnitt (2) lyder etter dette:

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

Begrunnelse

Vedtektene lyder i dag slik:

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

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

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

FORSLAG 6.9. RINGEKLOKKESYSTEM MED KNAPPER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Benedicte Berg-Bentzrød

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret forelår (1)

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

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

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

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

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

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

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

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

Faktiske kostnader har vært betydelig høyere:

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

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

Årsak til feil

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

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

Styret har drøftet ny avtale med Touchcom, med hovedpunkter:

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

Alternative løsninger – nytt kablet anlegg

Styret har mottatt tilbud fra flere leverandører:

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

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

Samtidig vurderer styret det som riktig å:

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

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

SAK 6.10. SYKKELBODER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Kim A Eliassen

Generalforsamlingen ber styret:

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

Begrunnelse

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

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

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

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

Mulige tiltak som bør vurderes:

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

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

Styrets innstilling

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

Sak 6.11. Forslag om at ladebokser følger andelsboligen.

Krav til flertall: 2/3.

Forslag: Forslagsstiller: Styret

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

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

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

Sak 6.12. Barnesikring av balkongrekkverk

Krav til flertall: 2/3deler

Forslag: Forslagsstiller: styret

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering
Styret mener det er behov for:

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

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

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

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

Sak 6.13. Forslag til endring av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene

Krav til flertall: vanlig mer enn 50 %

Forslagsstiller: styret

Forslag 1: Bruk av balkong/forhage

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

Det er ikke tillatt med gasspeis/ovn med åpen flamme på balkonger. «

Husordensreglene § 3 om bruk av balkong/forhage vil etter dette lyde:

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

Åpningene i skillevegger mellom forhager og på blokkenes endevegger kan kun tettes igjen med gjennomsiktig eller frostet glass.

Hekker og annen beplantning klippes jevnlig og skal ikke overstige 2 meter i høyde. Det skal klippes i flukt med gjerdet.

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

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy over balkongkanten. Bankestativ på borettslagets område kan benyttes frem til kl. 20:00 alle hverdager. Balkongen/forhagen kan ikke brukes til oppbevaring høyere enn balkongkanten/gjerdet, og avfall skal ikke oppbevares på balkong/i forhage.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Det er ikke tillatt med trampoline, jacuzzi, private antenner, varmepumper, etc. i forhager og på balkonger.

Det er ikke tillatt med gasspeis/ovn med åpen flamme på balkonger.

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

Forslag 2: Elsparkesykler

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

Begrunnelse:

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

§ 6 om kjøring og parkering, vil etter dette lyde:

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

Forslag 3: Parkeringshuset

"Det er tillatt å oppbevare fire bildekk og montere stativ for oppheng av takboks i taket i tilknytning til egen parkeringsplass.
Det er ikke tillat for beboere å inngå avtale om fast bytte av plass for kjøretøy internt i parkeringshuset.»

Begrunnelse:
Det er pga sikkerheten behov for å presisere ordensregler om plassering av ting i garasjen.

Forbudet mot å inngå avtale om fast bytte av plass for kjøretøy skyldes hensynet til at plassen følger andelen og er registert på en spesifikk andel.

§ 7 Parkeringshuset, vil etter dette lyde:

"§ 7 Parkeringshuset Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk ***og montere stativ for oppheng av takboks i taket i tilknytning til egen parkeringsplass*** *dersom disse plasseres slik at de ikke er til hinder for parkering eller alminnelig ferdsel. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i parkeringshuset.*

Det er ikke tillat for beboere å inngå avtale om fast bytte av plass for kjøretøy internt i parkeringshuset.»

Forslag 4: Gjesteparkering:

«Gjesteparkeringen er underlagt kontroll og alle gjester skal registreres inn i gjeldene app/løsning til det selskapet borettslaget har avtale med og kjøretøy ilegges kontrollavgift ved manglende registrering eller andre brudd på parkeringsregler.»

Denne regelen utgår:

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

Begrunnelse:

I dag kan hvem som helst som ikke har noen relasjon til borettslaget parkere på gjesteparkeringen slik at det ikke er ledig for egne gjester. Ved denne regelen får vi kontroll på parkering på egen grunn. Når vi nå skal inn i en rehabiliteringsfase, er det viktig at håndverkerne kan finne plass å parkere.

§ 6 Kjøring og parkering, lyder etter dette:

«Orebakken Borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner o.l. Ved nødvendig transportbehov er det tillatt å kjøre til sin bopel. Kjøretøyet skal fjernes fra boområdet innen 30 minutter. Motorkjøretøyer skal ikke stå på tomgang.

Styret kan etter søknad med legeerklæring gi dispensasjon fra disse bestemmelsene. Gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.

Ved inn- og utflytting, parkering for håndverkere og lignende skal en godt synlig lapp i frontruten opplyse om navn på andelseier samt hvorfor kjøretøyet står inne på boområdet.

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

«Gjesteparkeringen er underlagt kontroll og alle gjester skal registreres inn i gjeldene app/løsning til det selskapet borettslaget har avtale med og kjøretøy ilegges kontrollavgift ved manglende registrering eller andre brudd på parkeringsregler. «

SAK 7. VALG

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN:

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN

Til ordinær generalforsamling i Orebakken borettslag 2026

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

Rekrutteringssituasjon og vurderinger

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

Flere forhold har påvirket dette:

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:

Styreleder:

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

Styremedlemmer:

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

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

Aktivitetsutvalg:

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

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

Valgkomité:

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

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

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

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

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

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

Avsluttende bemerkninger

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

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

På vegne av valgkomiteen,
Jens Fredrik Skogstrøm

**

VEDTAK:

Etter valg; Møtet er slutt

VEDLEGG 1:

Avtale om Factoring

S nr 415

Standardbestemmelser om garantert betaling av felleskostnader

mellom

OBOS FACTORING AS, org nr 912226980 og

OREBAKKEN BORETTSLAG, org nr 950444932

1 Innledning

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

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

2 Avtalens formål

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

3 Avtalens innhold

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

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

Avtalen gjelder ikke:

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

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

4 Honorar

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

5 Betingelser for Avtalen

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

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

6 Avtalens varighet

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

7 Tvister

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

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

Oslo,

for OBOS Factoring AS

Bente Gry Opsahl
Daglig leder

for OREBAKKEN BORETTSLAG

Tinglysingsstempel

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

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

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

Saksnr.

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

Overdrager/ pantsetter	Fødselsnr.[4]/org.nr.[5]: 950444932	Navn/foretaksnavn[6]: Orebakken Borettslag s 4/15
	Adresse: v/OBOS - Postboks 6666, St Olavs plass	Tlf.: 02333
	Postnummer: 0129	Poststed: Oslo
Factor/ panthaver	Fødselsnr.[4]/org.nr.[5]: 912 226 980	Navn/foretaksnavn[6]: OBOS Factoring AS
	Adresse: Postboks 6666, St Olavs plass	
	Postnummer: 0129	Poststed: Oslo
Tidligere tinglyst[7]	Dagboknr.	Dagbokdato
Beløp[8]	kr 13 614 000	Med bokstaver: Trettenmillioner sekshundre og fjortentusen

Avtalen gjelder

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

A ☒ Avhendelse av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

B ☐ Avhendelse i sikringsøyemed av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

C ☐ Pantsettelse av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

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

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

☒ Avtalen gjelder hele næringsvirksomheten

☐ Avtalen er begrenset til følgende særskilte del av næringsvirksomheten:

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

Særlige vilkår

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

Dato: 13/3-2014 Underskrift:

SignForm 2001
GA-4364 Elektronisk utgave
Blankетten er godkjent av Løsøreregisteret

For fotnoter, se neste side

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

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

Tinglysing gjelder dagboknummer: 2014127365

Brønnøysundregistrene

Pantattest

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

Dagboknr	Dagbokdato
2014127365	28.03.2014

Innsender 1347313 OBOS
Postboks 6666 St Olavs plass
0129 OSLO

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

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

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

Brønnøysund, 03.04.2014, Løsøreregisteret

VEDLEGG 2: NOTAT OM VAKTMESTERTJENESTEN

FREMTIDIG LØSNING AV FELLESOPPGAVER I BORETTSLAGET

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

2. HVA ER VIKTIG FOR BORETTSLAGET?

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

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

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

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

3. HVORDAN DRIVES BORETTSLAGET I DAG?

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

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

4. HVILKE ALTERNATIVE DRIFTSMÅTER FINS?

Vi vil nedenfor drøfte tre ulike alternativer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Inngå avtale med Hovseter vaktmestersentral om vaktmestertjenestene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. DAGLIG LEDER

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

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

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

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

Dersom borettslaget beholder dagens ansatte:

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

Dersom borettslaget velger å sette ut vaktmesterarbeidet:

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

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

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

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

6. ØKONOMISKE KONSEKVENSER

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

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

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

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

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

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

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

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

Hva koster det å kjøpe vaktmestertjenestene utenfra?

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

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

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

7. LOKALITETER

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

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

Landingsveien 82 (LV82)

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

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

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

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

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

Arbeidsmiljø

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

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

Lager for drivstoff

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

Garasje

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

8. VURDERING OG KONKLUSJON

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 8. mai 2026

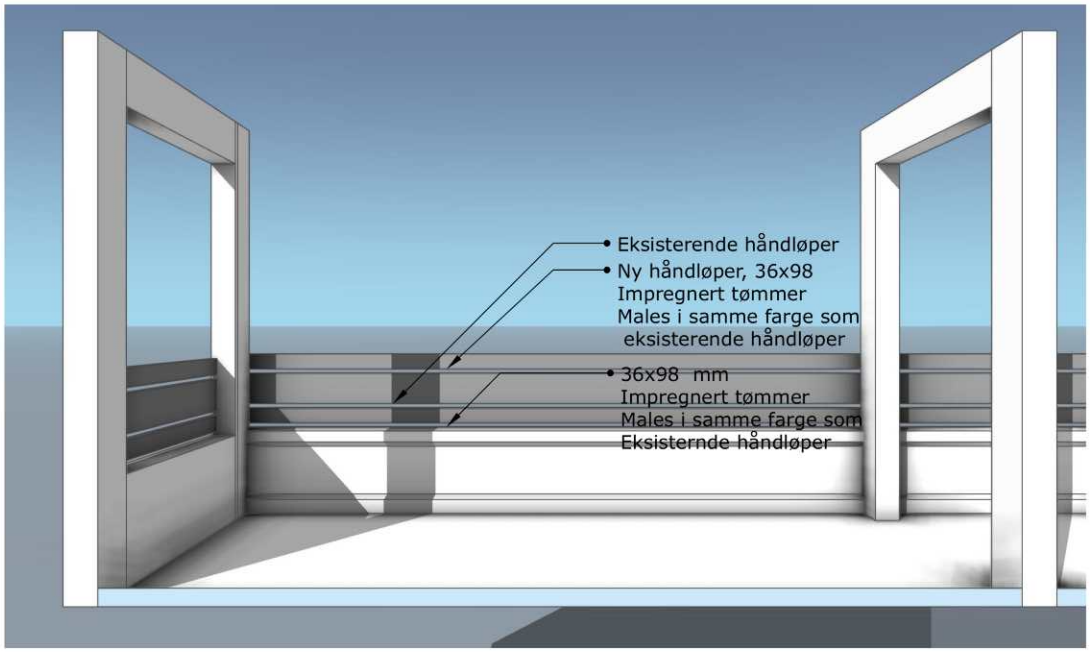
Øystein Jetne og Alf-Erik Vollen

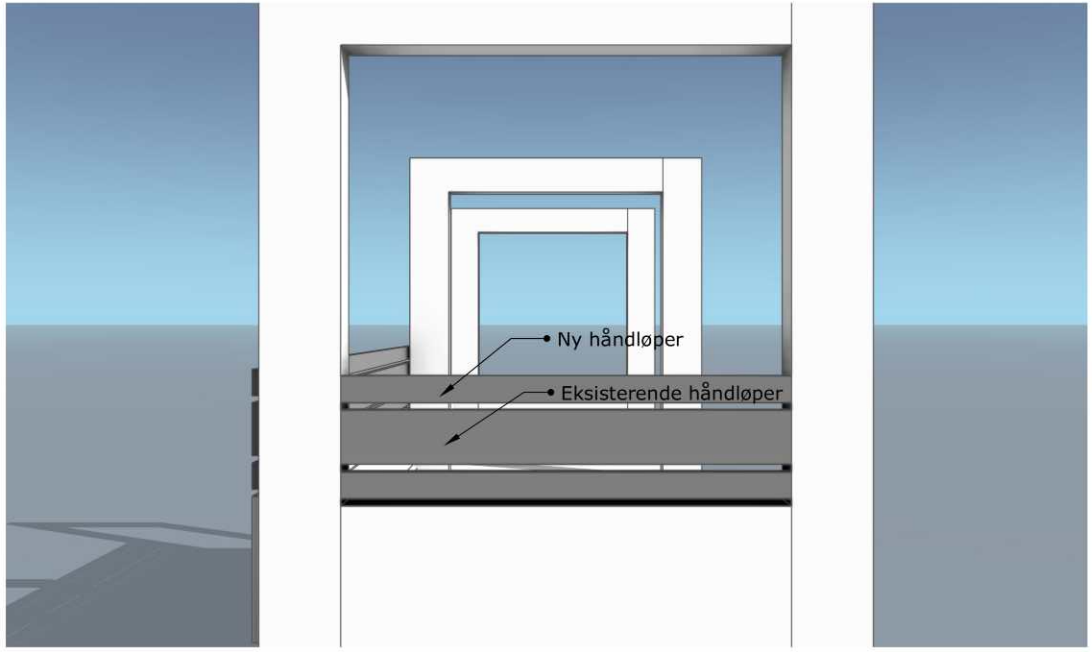
Vedlegg 3: Tegning av balkongrekkverk

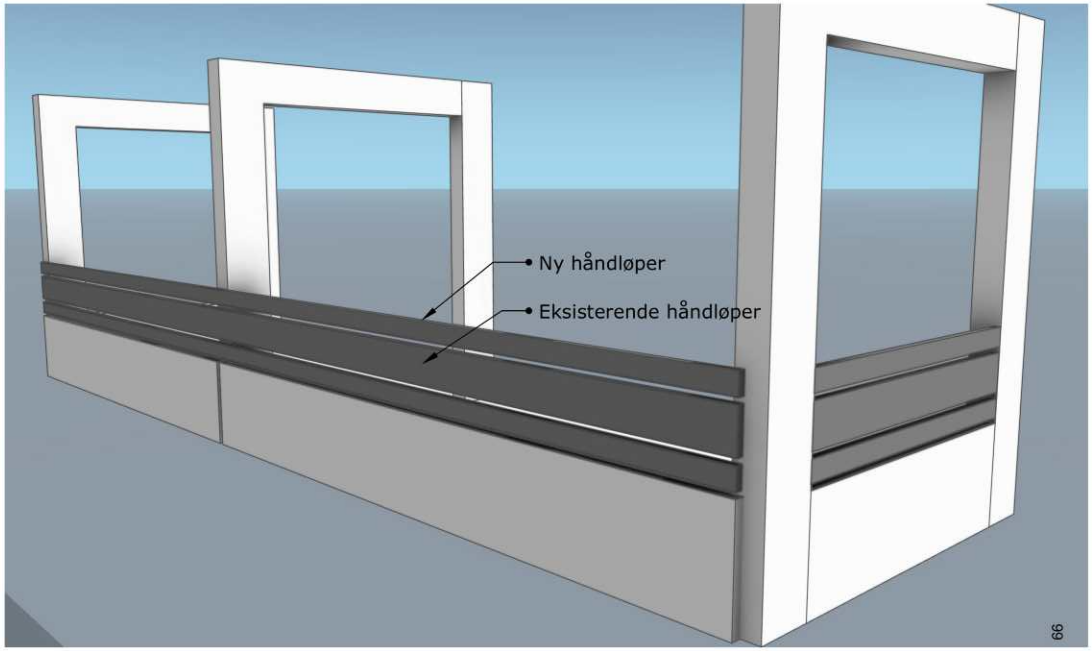
Standardisering av midlertidig rekkverksløsning for Orebakken Borettslag

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

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








Landingsveien 54 - 138
+31 / 317
+31 / 316
Hekk
Buskfelt
20 m

REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Orebakken borettslag, 19. mai 2026:

Eierens underskrift og dato:

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 III * 11 50 60

OVe/JG

KOPI

Oslo, den 10.11.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art: Gnr. 31, bnr. 315. Landingsveien 100-106. 71/3634

Avsluttende synsforretning

Bygningstype: Nybygg. 22.3.76.

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: Orebakken Borettslag, ved Oslo Bolig og Sparelag. Hammersborg torg 1 . Oslo 1.

Arkitekt: Preben Krag og Jens Selmer. Sommerrogt. 17. Oslo 2.

Siv.ingeniør Steinar Helgerud. c/o Fagbygg. Ole Deviks vei 14. Oslo 6.

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

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

For bygningssjefen

OVL

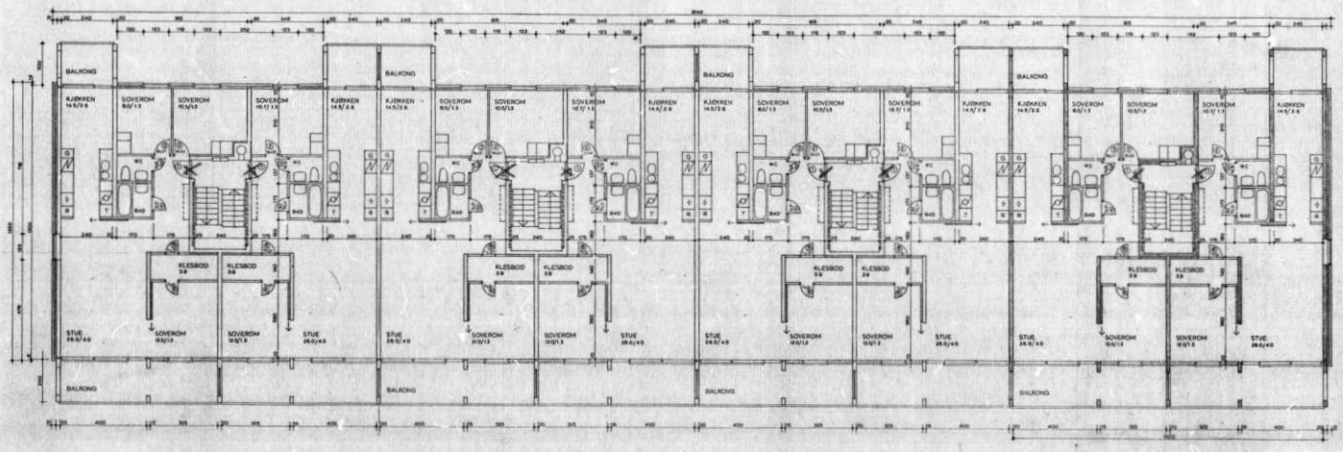
Overingeniør

Olav Vevle

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. 400. ANSVORD. 2814/3/74. —

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



3

17 NOV. 1971

OBOS 415 HOVSETER FELT C

PLAN 2-4 ET.

BLOKK NR. 304

PREBEN KRAG & BENS SELMER
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL 1:100

TEGNET AV

5322

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533978
Deres ref: 9250645

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 31, BNR. 315.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 31, bnr. 315.

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

57580 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

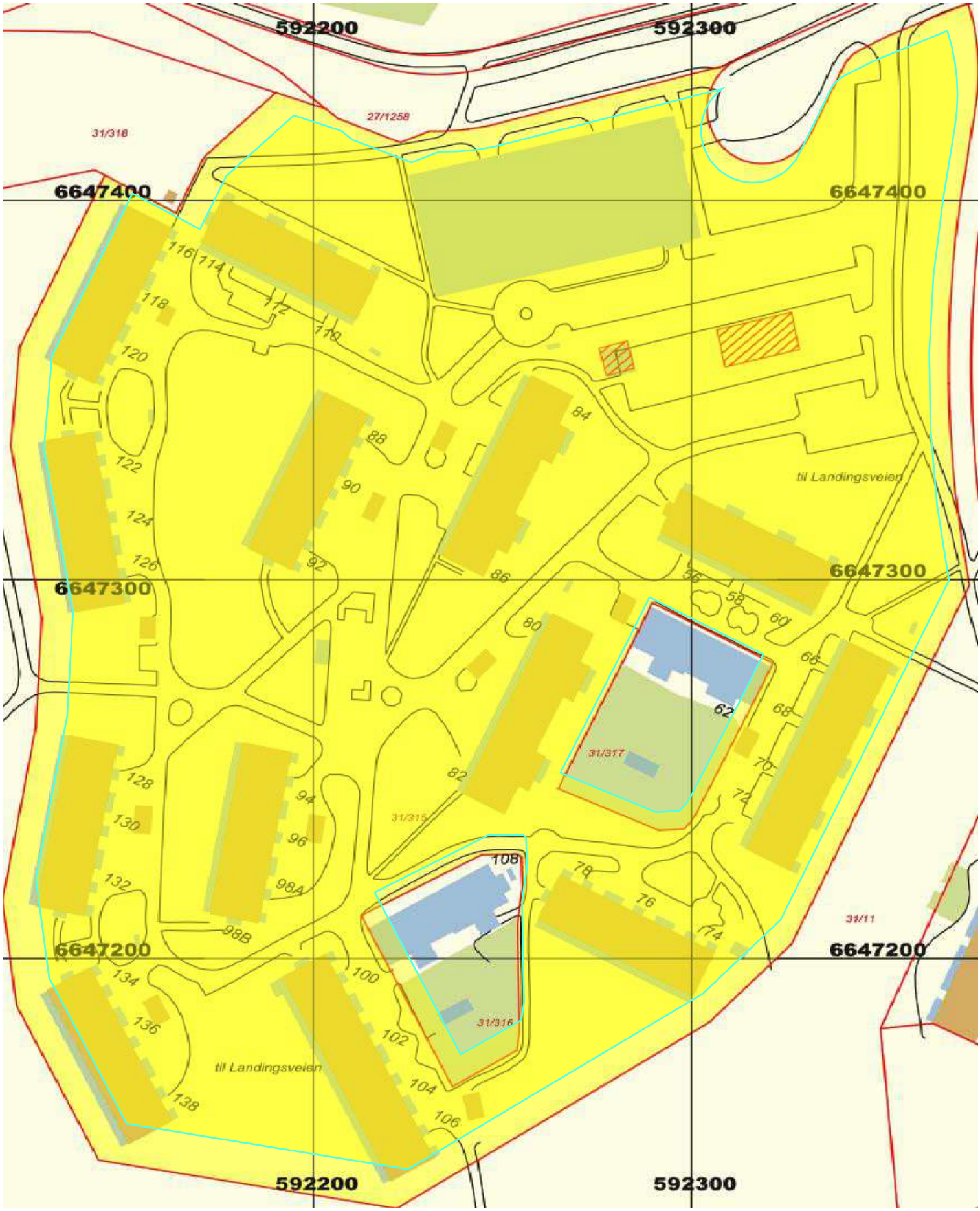
Kristin Tveit
Seksjonsleder

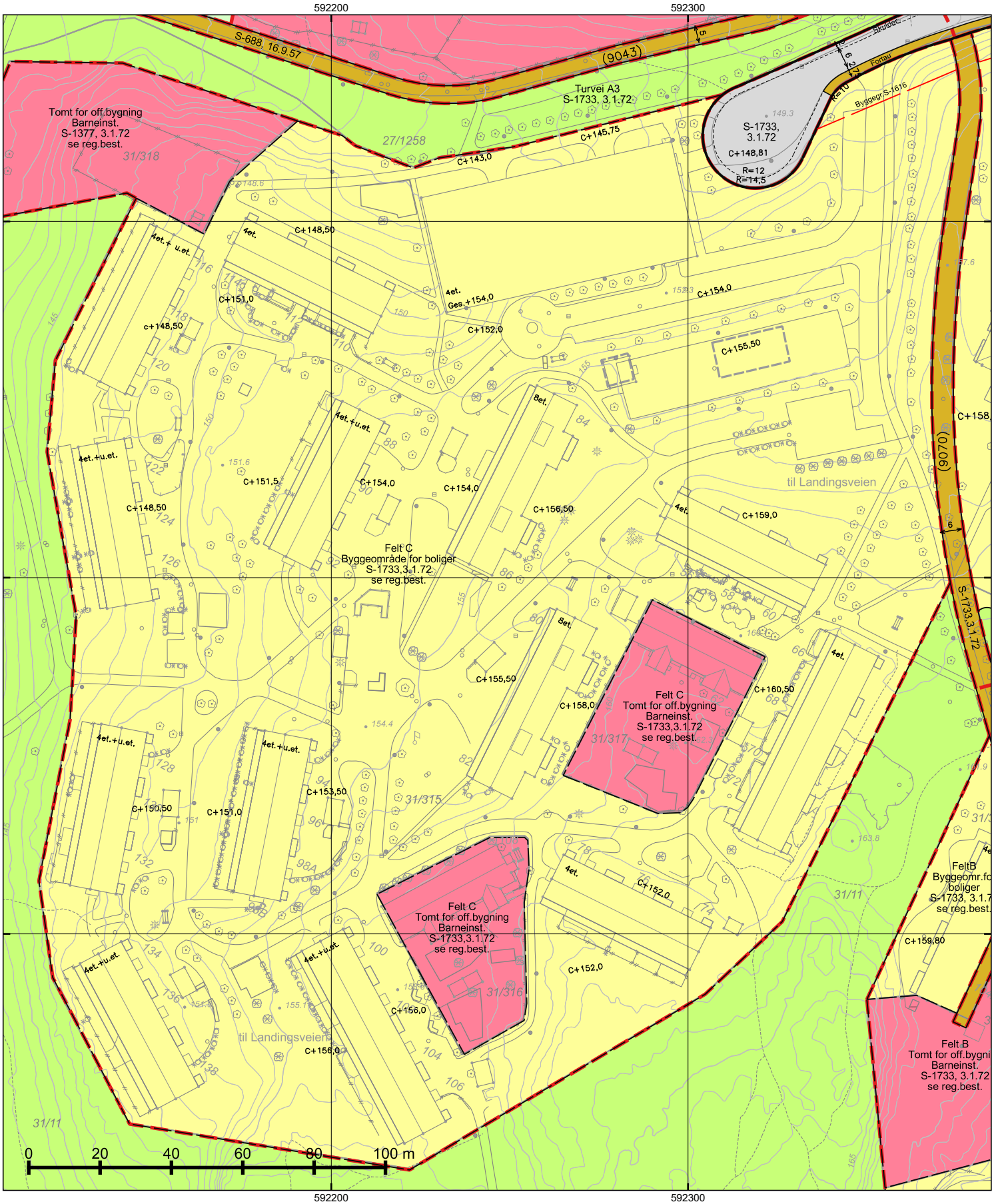
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


592200
592300
6647400
6647300
6647200
27/1258
31/318
31/317
31/315
31/316
31/11
til Landingsveien
til Landingsveien
Plan- og bygningsetaten



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158743/ 86533978

Adresse: Landingsveien 56

Gnr/Bnr: 31/315

Deres ref.:

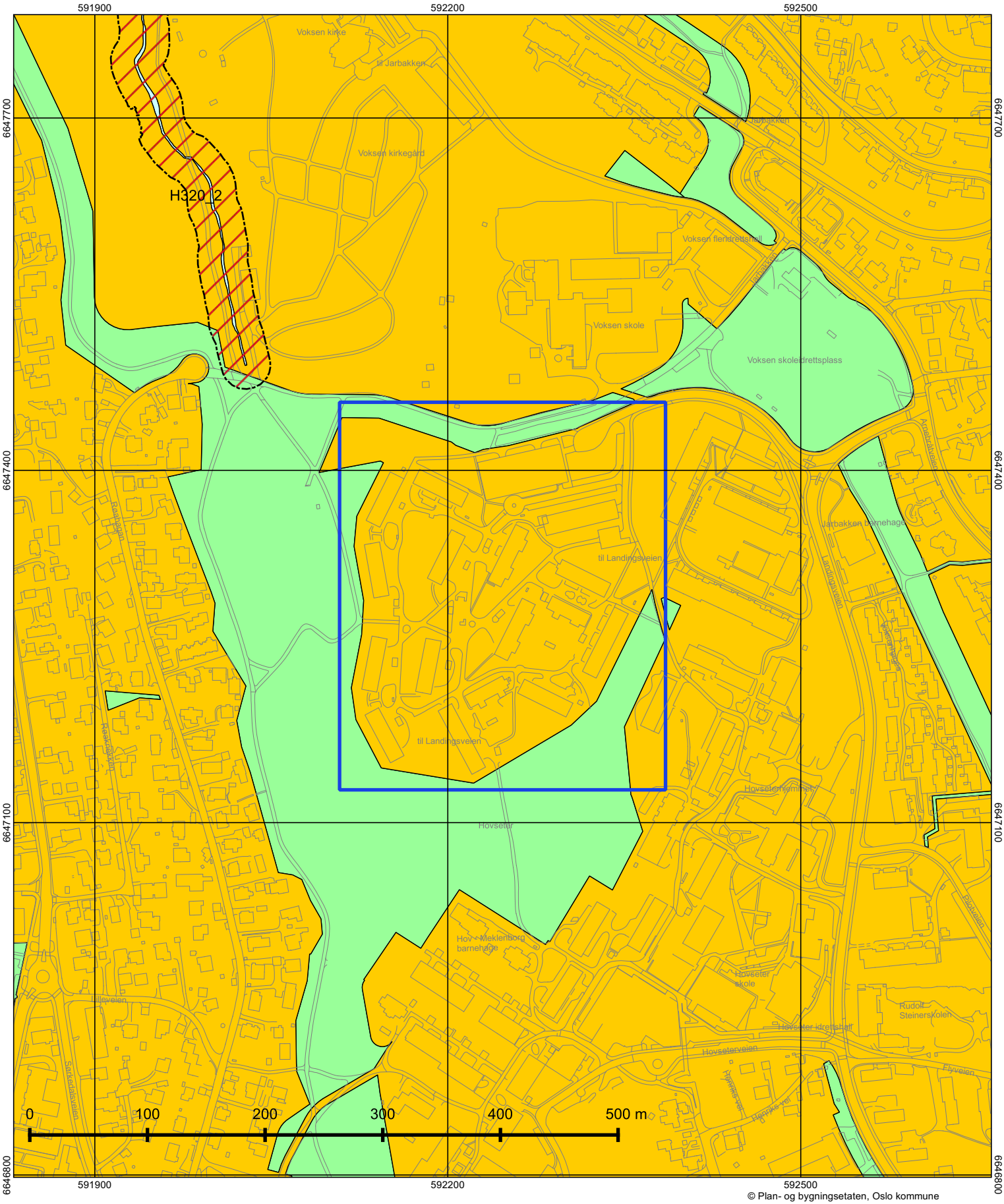
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158743/86533978
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Landingsveien 100, 0767 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 315, andelsnr. 326 i OREBAKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260058

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kristin Mohn

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 993 62 000

E-post: kristin.mohn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
