PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

MARTIN
BORREBEKKENS VEI 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

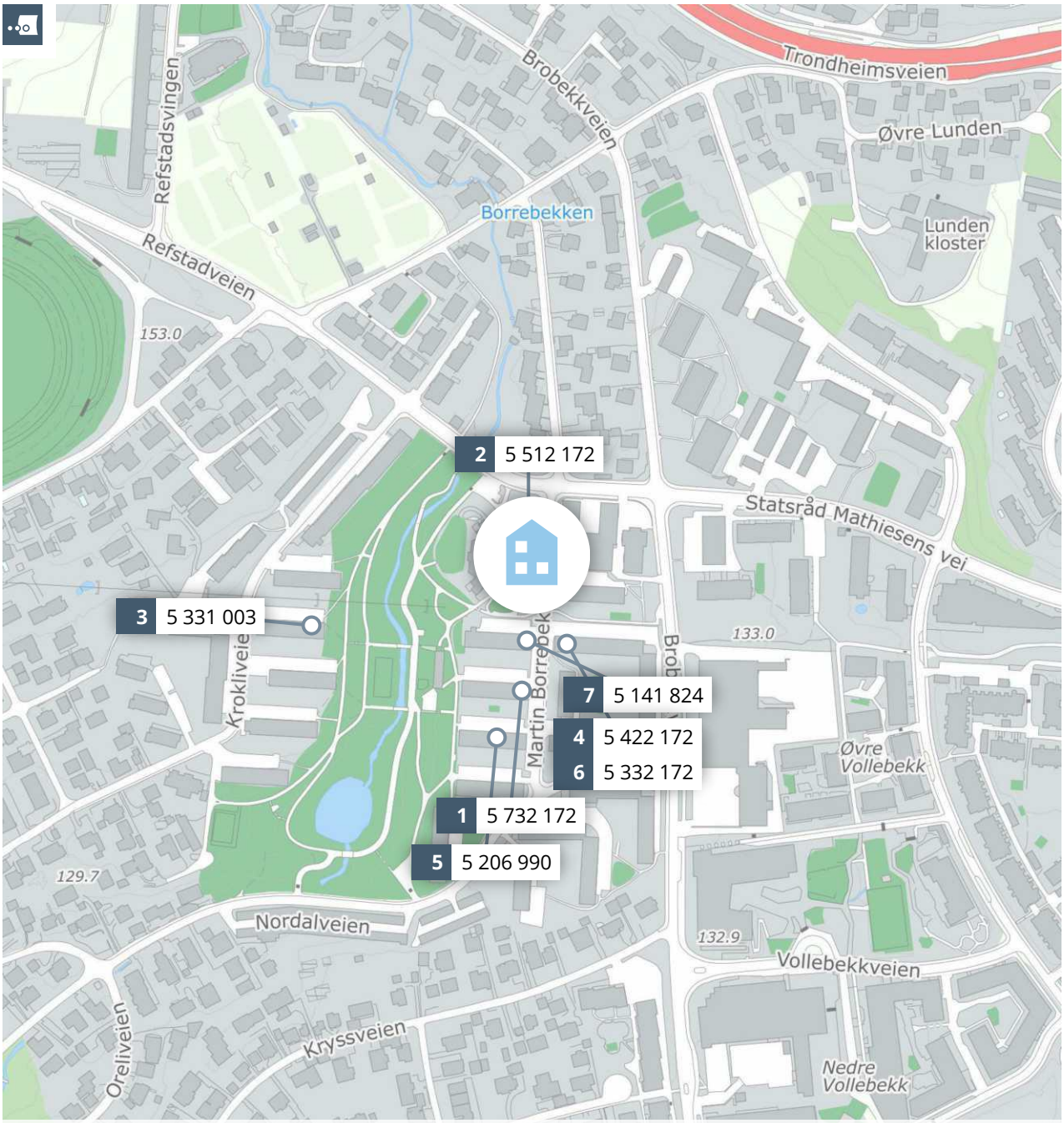
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARTIN BORREBEKKENS VEI 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 09.09.2026

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: Christian Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Martin Borrebekkens vei 17, 0584 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1957

GNR 123 BNR 607 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BORREBEKKEN

Verdivurdert til

5 200 000

132 000	5 332 000	80 788
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	17 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	5 650
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Martin Borrebekkens vei 33 66 m² 1957 3. etg 3 sov	28.04.2026	5 350 000	**5 600 000**	132 172	5 732 172	**86 851**
2 Martin Borrebekkens vei 21 65 m² 1957 1. etg 3 sov	07.04.2026	4 990 000	**5 380 000**	132 172	5 512 172	**84 803**
3 Krokliveien 43 66 m² 1958 3. etg 3 sov	24.08.2026	5 090 000	**5 150 000**	181 003	5 331 003	**80 773**
4 Martin Borrebekkens vei 22 66 m² 1957 3. etg 3 sov	10.04.2026	5 290 000	**5 290 000**	132 172	5 422 172	**82 154**
5 Martin Borrebekkens vei 37 66 m² 1957 3. etg 3 sov	24.07.2026	5 290 000	**5 075 000**	131 990	5 206 990	**78 894**
6 Martin Borrebekkens vei 22 66 m² 1957 3. etg 3 sov	24.04.2026	5 290 000	**5 200 000**	132 172	5 332 172	**80 790**
7 Martin Borrebekkens vei 27 67 m² 1957 2. etg 3 sov	04.08.2026	5 000 000	**5 010 000**	131 824	5 141 824	**76 744**

Gjennomgående oppgradert 4-roms leilighet med vestvendt balkong og attraktiv beliggenhet i Bjerkedalen

Boligen har en attraktiv beliggenhet i populære Bjerkedalen med nærhet til parker, tur- og rekreasjonsområder, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud. Området har hatt en betydelig utvikling de senere årene med etablering av nye møteplasser, handelstilbud og forbedret infrastruktur. Kort vei til både Vollebekk, Løren og Økern gir enkel tilgang til alt man trenger i hverdagen.

Lys og arealeffektiv 4-roms andelsleilighet beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten fremstår med en gjennomgående oppgradert standard etter omfattende modernisering i forbindelse med eiers overtakelse i 2018. Det ble blant annet etablert nytt kjøkken, lagt nye gulv, montert garderobeløsninger på samtlige soverom, foretatt innbygging av radiatorer samt utført lydisolerende tiltak mot tilstøtende leilighet og mellom interne rom. Takflater er senket for et mer moderne uttrykk, og boligen fremstår som helhetlig og velholdt. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse.

Badet er fra borettslagets rehabilitering og er ikke oppgradert i samme omfang som øvrige rom.

Entré, kjøkken, stue med utgang til balkong, bad, tre soverom, kjellerbod og loftsbod.

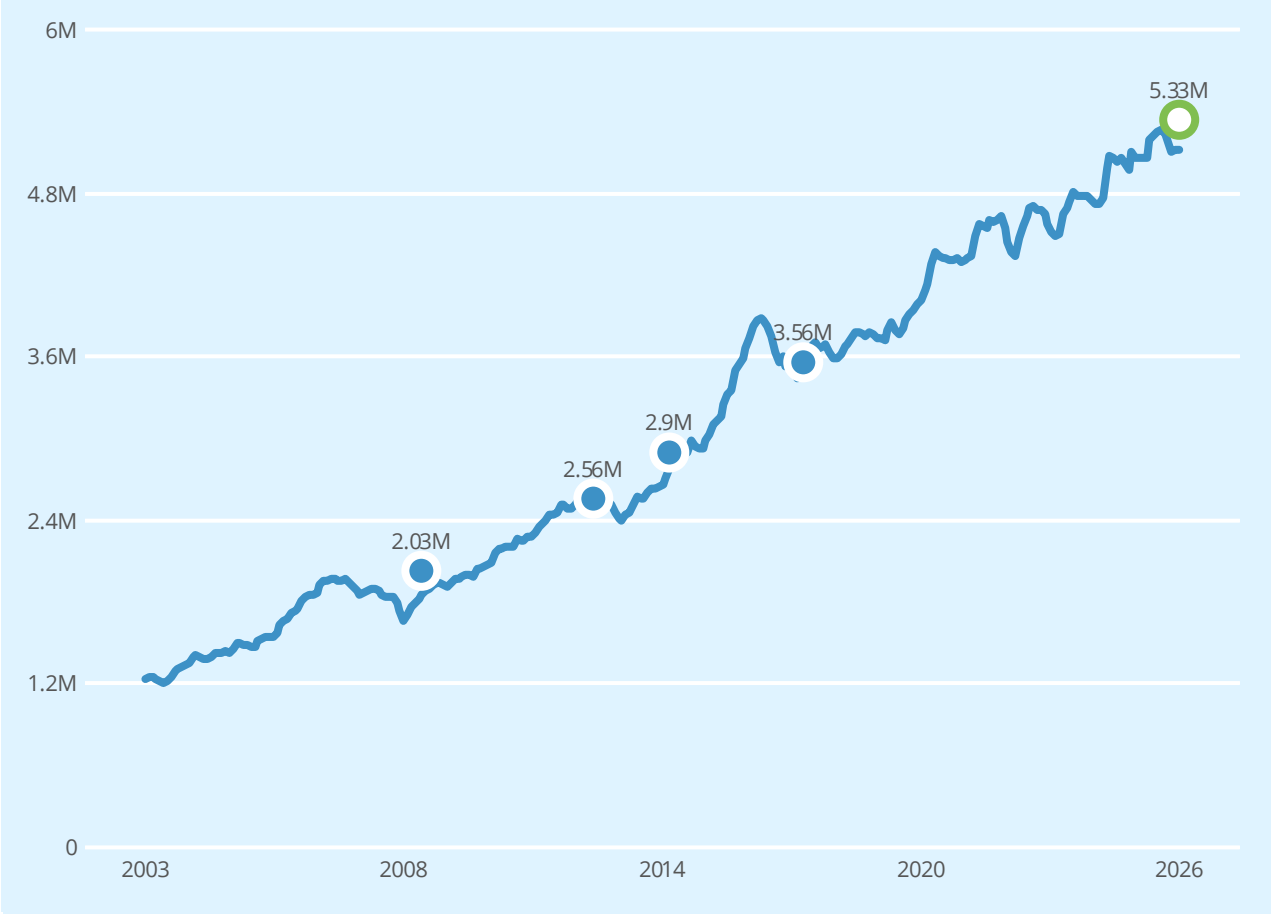
I forbindelse med eiers overtakelse i 2018 ble store deler av boligen modernisert. Arbeidene omfattet blant annet nytt kjøkken, nye gulvflater, senkede himlinger, innbygging av radiatorer, garderobeløsninger på alle soverom samt lydisolerende tiltak både mot naboleilighet og mellom interne rom. Med unntak av badet fremstår boligen i all hovedsak oppgradert og modernisert i nyere tid.

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



1
2
3
4
5
6
7

+16 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.01.2018	07.02.2018	06.03.2018	3 490 000	3 420 000	137 479	3 557 479
11.01.2015	21.01.2015	23.03.2015	2 500 000	2 750 000	147 422	2 897 422
09.03.2013	08.04.2013	15.05.2013	2 290 000	2 410 000	149 976	2 559 976
02.05.2009	13.05.2009	03.07.2009	1 690 000	1 910 000	122 615	2 032 615

Leiligheter til salgs i BORREBEKKEN grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 892 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Leiligheter solgt i BORREBEKKEN grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

4 535 000 Prisantydning i snitt
4 533 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 708 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd
82 298 BORREBEKKEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd
80 788 Martin Borrebekkens vei 17
Totalpris 5 332 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Martin Borrebekkens vei 17, 0584 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 607

Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2655 **Eiendomsverdi ref nr:** IK3204

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus -Moe PM Bærum

Norsk takst

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.

BoligDesign AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1957. Bygningen er oppført i murverk og har saltak tekket med takstein. Leiligheten har en takhøyde på ca. 2,42 meter og inneholder entré, tre soverom, bad/vaskerom, separat stue og kjøkken. Boligen har vestvendt balkong. Det medfølger to boder i fellesareal. Den ene er en loftsbod som har et vesentlig større gulvareal enn det måleverdige arealet som er oppgitt i rapporten.

Leiligheten er betydelig oppgradert, med innvendige overflater, vinduer, balkongdør og elektrisk anlegg fra 2018 samt kjøkken fra 2018. Bad/vaskerom er rehabilitert i 2007 som del av et felles prosjekt i borettslaget. Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer tilknyttet fjernvarme, samt elektriske varmekabler på badet. Det er ikke registrert avvik med tilstandsgrad 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer utvendig beslått med aluminium med trelags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i treverk med trelags glass. Balkongdøren er utvendig beslått med aluminium og er fra 2018.
Balkongen er utført i betong og stål og er orientert mot vest. Det er lagt terrassefliser i treverk over betongdekket. Rekkverket er utført i stål og har forskriftsmessig høyde. Det er montert markise og utebelysning. Det er generelt lite slitasje på balkongens overflater.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himlinger er utført med malte plater.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Det er utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Det er registrert mindre merkbare ujevnheter mellom stuen og entréen. Det er målt en høydeforskjell på 10 mm fra stuen mot soverommet.
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er normalt montert og har ingen synlige skader utover normal bruksrelatert slitasje.
Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM Gå til side

Badet opplyses å være fra 2007. Opplysningene er basert på informasjon fra borettslaget, hvor badene ble renovert som et felles prosjekt for leilighetene i bygget. Alder på badet er dokumentert med faktura og ferdigattest for tiltaket.

Rommet har fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler i gulvet samt spotter i himlingen og belysning integrert i speil. Badet har innredning med nedfelt servant. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft via spalte under dørbladet.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell fra gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen. Slukene er utført i plast og stål. Rommet er utført med underliggende banemembran på gulv samt smøremembran på vegger.
Det er fremvist dokumentasjon i form av ferdigattest, faktura og generell informasjon fra utbygger, som beskriver omfanget av arbeidene som ble utført i 2007.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur, hulltaking er derfor ikke foretatt. Utførelsen av selve veggkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt. Som et kompenserende tiltak er det utført fuktsøk med en overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2018 med slette fronter, laminat benkeplate og platekledning over benkeplaten. Kjøkkenet har nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt er installert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det ble utført fuktsøk med overflateindikator rundt vanninstallasjonene uten å registrere forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Det ble registrert ett mindre hakk i en skapfront.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i plast og kobber. På badet er det synlige, forniklede kobberrør. Vannrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet og er fra 2007.
Innvendige avløpsrør er utført i plast. Avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet og er fra 2007, ifølge generell informasjon fra borettslaget om arbeidene som ble utført.
Oppholdsrom får tilluft gjennom ventiler i vinduene samt ventiler i ytterveggene.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene er av nyere type. Det opplyses om at systemet er tilkoblet fjernvarme. Det er utført fuktsøk rundt synlige koblinger og under samtlige radiatorer, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
Skjult elektrisk anlegg fra 2018. Anlegget er sikret med jordfeilautomater. Sikringene er skiftet etter 2018 som en del av et felles prosjekt i regi av borettslaget.
Boligen har røykvarsler og brannslukker.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

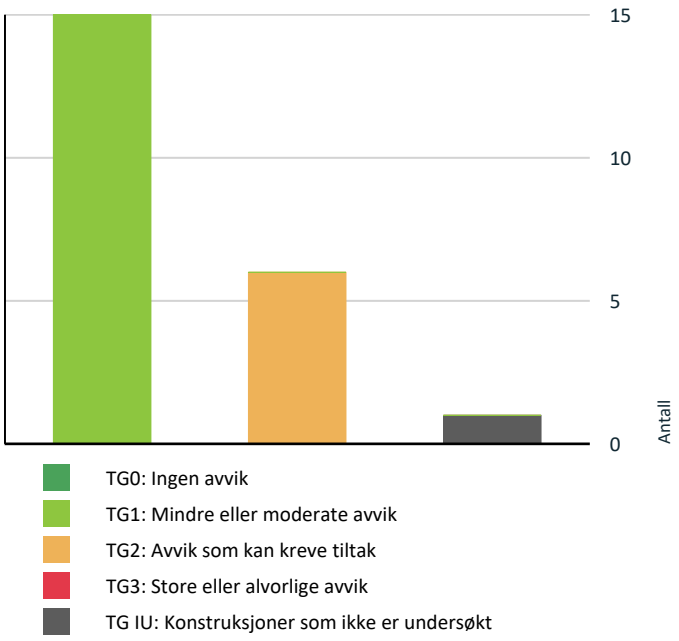
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Fjerde etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Fjerde etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Fjerde etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Fjerde etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Fjerde etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Fjerde etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leilighet med tre soverom, bad/vaskerom, separat stue og kjøkken samt vestvendt balkong. Parkeringsplass følger boligen ved salg. Det er mulig å lade elbil.

Vedlikehold
Innvendige overflater ble renovert i 2018. Det ble samtidig etablert ny lydisolert vegg mot nabo. Kjøkkenet, vinduene, balkongdøren og det elektriske anlegget er fra 2018. Sikringene er skiftet i nyere tid. Badet er fra 2007.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer utvendig beslått med aluminium med trelags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i treverk med trelags glass. Balkongdøren er utvendig beslått med aluminium og er fra 2018.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkongen er utført i betong og stål og er orientert mot vest. Det er lagt terrassefliser i treverk over betongdekket. Rekkverket er utført i stål og har forskriftsmessig høyde. Det er montert markise og utebelysning. Det er generelt lite slitasje på balkongens overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger er utført med malte plater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Det er utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Det er registrert mindre merkbare ujevnheter mellom stuen og entréen. Det er målt en høydeforskjell på 10 mm fra stuen mot soverommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er normalt montert og har ingen synlige skader utover normal bruksrelatert slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet opplyses å være fra 2007. Opplysningene er basert på informasjon fra borettslaget, hvor badene ble renovert som et felles prosjekt for leilighetene i bygget. Alder på badet er dokumentert med faktura og ferdigattest for tiltaket.

Rommet har fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler i gulvet samt spotter i himlingen og belysning integrert i speil. Badet har innredning med nedfelt servant. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft via spalte under dørbladet.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell fra gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen. Slukene er utført i plast og stål. Rommet er utført med underliggende banemembran på gulv samt smøremembran på vegger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon i form av ferdigattest, faktura og generell informasjon fra utbygger, som beskriver omfanget av arbeidene som ble utført i 2007.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke bildedokumentasjon over utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av membran, sluk og tilhørende overganger. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved undersøkelsene på befaringstidspunktet.

FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og, rommet har malt innvendig tak med downlights. Det er registrert noe misfarging i mørtelfugene i dusjsonen. Årsaken vurderes å være redusert luftsirkulasjon når dusjveggene står lukket. Det anbefales å la dusjveggene stå åpne når dusjen ikke er i bruk, samt å opprettholde god temperatur og ventilasjon i rommet. Misfargingen kan forsøkes fjernet ved rengjøring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell fra gulvnivå ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk og nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Smøremembranen på veggene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membranen.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det noe usikkerhet knyttet til membranens utførelse og gjenværende levetid. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at membranen ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet vurderes hovedsakelig som et alders- og dokumentasjonsavvik.

• Den reduserte høydeforskjellen innebærer at vann ved en eventuell lekkasje kan nå dørterskelen og renne ut av rommet tidligere enn dersom høydeforskjellen hadde vært 25 mm. Forholdet har først og fremst betydning ved større vannmengder eller lekkasjer.



Tilstandsrapport



FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres, da det kan ta lang tid før man oppdager en eventuell lekkasje, noe som kan føre til skader på tilliggende bygningsdeler.

FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk styrt baderomsvifte, og får tilluft fra luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur, hulltaking er derfor ikke foretatt. Utførelsen av selve veggkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt. Som et kompenserende tiltak er det utført fuktsøk med en overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

FJERDE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2018 med slette fronter, laminat benkeplate og platekledning over benkeplaten. Kjøkkenet har nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt er installert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det ble utført fuktsøk med overflateindikator rundt vanninstallasjonene uten å registrere forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Det ble registrert ett mindre hakk i en skapfront.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.





Tilstandsrapport



FJERDE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast og kobber. På badet er det synlige, forniklede kobberrør. Vannrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet og er fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet og er fra 2007, ifølge generell informasjon fra borettslaget om arbeidene som ble utført.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppholdsrom får tilluft gjennom ventiler i vinduene samt ventiler i ytterveggene.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene er av nyere type. Det opplyses om at systemet er tilkoblet fjernvarme. Det er utført fuktsøk rundt synlige koblinger og under samtlige radiatorer, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

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

Skjult elektrisk anlegg fra 2018. Anlegget er sikret med jordfeilautomater. Sikringene er skiftet etter 2018 som en del av et felles prosjekt i regi av borettslaget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

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

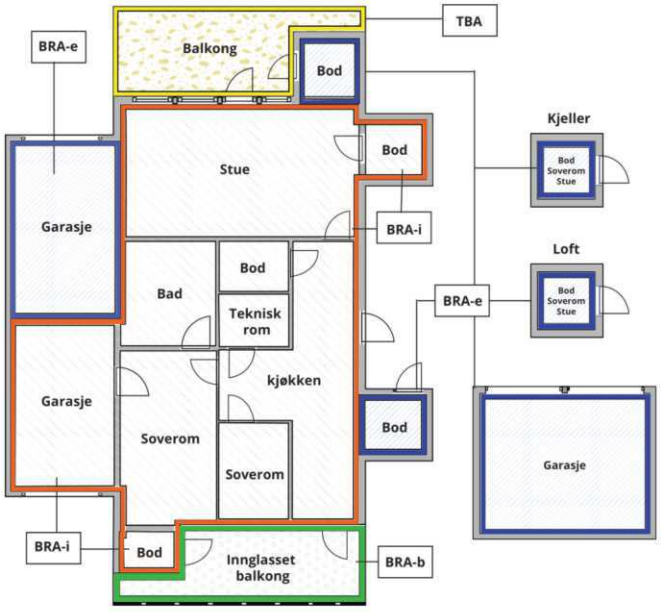
Hva er måleverdig areal?

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)**
Fjerde etasje	66	8		74	7
SUM	**66**	**8**			**7**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Fjerde etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Bod i fellesareal, bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Rune Jubskås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	607		0	44239.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Martin Borrebekkens vei 17

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Økernbråten Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L	948056852			Jubskås Rune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
80

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, rolig og barnevennlig boligområde i Bjerkedalen i Oslo. Det er kort vei til et godt offentlig kollektivtilbud, en rekke butikker, servicetilbud og fasiliteter, samt hovedfartsårer som bringer deg ut og inn av bysentrum.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Strømsveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen mot Alnabru/Alna fra E6. Ta Breivollveien, Strømsveien og Brobekkveien til Martin Borrebekkens vei i Bydel Bjerke.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk.

Forutsetninger

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260341
Addresse	Martin Borrebekkens vei 17		
Postnr.	0584	Sted	OSLO
Selgers navn	Rune Jubskås		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikret gjennom borettslag

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Senket tak og installert downlights i 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer og verandadør ble skiftet i 2018 i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vindu Entreprenøren AS i regi av borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk med unntak av varmekabler ble byttet i 2018Sikringsskap har blitt oppgradert i regi av borettslaget etter dette.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Glitre elektriske i 2018

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Borettslaget har mange planer om forbedringer/rehabiliteringer av bygningsmasser og uteområder, men jeg har ikke oversikt over hvilke som er vedtatt eller hva som er status på dem.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.08.2026

Signert av *Rune Jubskås*

Initialer selger:
R J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Martin Borrebekkens vei 17, 0584 OSLO**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261046**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80278012**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **607**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **2 388,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **2 388,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **109,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **494 394 kWh**

Martin Borrebekkens vei 17, 0584 OSLO

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Borettslaget har gjennomført energikartlegging med støtte fra Enova. Anbefalte tiltak er vist i energikartleggingsrapporten

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (32)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Martin Borrebekkens vei 15	80278012	H0101	0	0	57
Martin Borrebekkens vei 19	80278012	H0101	0	0	89
Martin Borrebekkens vei 17	80278012	H0101	0	0	73
Martin Borrebekkens vei 21	80278012	H0101	0	0	105
Martin Borrebekkens vei 21	80278012	H0102	0	0	106
Martin Borrebekkens vei 17	80278012	H0102	0	0	74
Martin Borrebekkens vei 15	80278012	H0102	0	0	58
Martin Borrebekkens vei 19	80278012	H0102	0	0	90
Martin Borrebekkens vei 15	80278012	H0201	0	0	59
Martin Borrebekkens vei 19	80278012	H0201	0	0	91
Martin Borrebekkens vei 17	80278012	H0201	0	0	75
Martin Borrebekkens vei 21	80278012	H0201	0	0	107
Martin Borrebekkens vei 17	80278012	H0202	0	0	76
Martin Borrebekkens vei 19	80278012	H0202	0	0	92
Martin Borrebekkens vei 21	80278012	H0202	0	0	108

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Martin Borrebekkens vei 15	80278012	H0202	0	0	60
Martin Borrebekkens vei 21	80278012	H0301	0	0	109
Martin Borrebekkens vei 15	80278012	H0301	0	0	61
Martin Borrebekkens vei 17	80278012	H0301	0	0	77
Martin Borrebekkens vei 19	80278012	H0301	0	0	93
Martin Borrebekkens vei 15	80278012	H0302	0	0	62
Martin Borrebekkens vei 19	80278012	H0302	0	0	94
Martin Borrebekkens vei 21	80278012	H0302	0	0	110
Martin Borrebekkens vei 17	80278012	H0302	0	0	78
Martin Borrebekkens vei 17	80278012	H0401	0	0	79
Martin Borrebekkens vei 19	80278012	H0401	0	0	95
Martin Borrebekkens vei 15	80278012	H0401	0	0	63
Martin Borrebekkens vei 21	80278012	H0401	0	0	111
Martin Borrebekkens vei 19	80278012	H0402	0	0	96
Martin Borrebekkens vei 21	80278012	H0402	0	0	112
Martin Borrebekkens vei 15	80278012	H0402	0	0	64
Martin Borrebekkens	80278012	H0402	0	0	80

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
vei 17					

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1954
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.032
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Energiconsult
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	18.02.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 226,68 m²
Areal tak	597,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	437,32 m²
Oppvarmet BRA	2 388,00 m²
Oppvarmet luftvolum	5 970,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,51 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,27 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,31 %
Normalisert kuldebroverdi	0,19 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,43 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	DCV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,60 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	335,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,22 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	478,28 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,96	100,00
		Inndata
Installert effekt		150,75
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	333,27 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,43	85,00	1,35	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,33 W/(m²·K)
2	Tak	0,13 W/(m²·K)
3	Gulv	0,00 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,23 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,19 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,88 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,24 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,12 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	5,61 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**6,73 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	101,29	17,73	119,03	0,96	124,07
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	26	51	1,0	53
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	1	0	1	1,0	1
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**156**	**44**	**200**	**-**	**207**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	70 957	30
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	423 437	177
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	494 394	207
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	494 394	207

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	70 957	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	0	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	70 957	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	70 957	0

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	29,71	1,00	29,71
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	177,32	0,45	79,79
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	109,51 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	261 503,31 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

PrivatMegleren Bærum AS
E-post: merete.gardal@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Økernbråten Borettslag A/L**

Megleropplysninger 17.08.2026
Vi viser til forespørsel av 17.08.26

Boligselskap:	Økernbråten Borettslag A/L
Organisasjonsnr:	948 056 852
Gnr./bnr:	123 / 607
Eier(e):	Rune Jubskås
Seksjons-/andelsnr:	80
Adresse:	Martin Borrebekkens vei 17, 0584 OSLO
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/okernbraten
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/okernbraten/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 84853766
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen.
· **Tomt:**	Festet (bortfester er Oslo Kommune).
· **Parkering:**	Alle andelseiere har rett til parkeringsbevis for 1 bil som kan parkeres på Økernbråten borettslags oppmerkede parkeringsplasser. Hver andel må registrere mobilnr. i Aker P-drifts app. Les gjerne under "Praktisk informasjon" på hjemmesiden.

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.76033
Nominell rente (flyt):	5,30 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 50 715 275
Andel av saldo:	kr 132 498
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 132 498

Økonomiske opplysninger:

Felleskostnader	kr 5.269,- pr. md.
Internett	kr 149,- pr. md.
TV	kr 232,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.650,- pr. md.

Informasjon pr. august 2026:

Borettslaget ser på muligheten for etterisolering av gavlvegger, rør-fornying varmerør/ vannrør m.m, estimert kostnadsomfang på 70-80 millioner. Det vil avholdes ekstraordinær generalforsamling i august ifb med dette.

Det skal bygges tre parkeringshus for sykler, estimert kostnad kr. 500 000,- per stk., planlagt finansiert av oppsparte midler.

Borettslaget skal utrede muligheten for å utvide balkonger og hva dette vil koste. Dette vil bli lagt frem på årsmøte før evt. igangsatt.

Se innkalling og protokoll fra generalforsamling 2026.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER FOR ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG AL

Økernbråten Borettslag, konstituert 13. oktober 1954, opprinnelig registrert 4. november 1954.

Vedtekter endret på generalforsamling 17.4.1980, 21.4.1998, 6.7.2005, 29.3.2007, 8.4.2008, 28.4.2014, 26.4.2017, 25.4.2018, 12.04.2022, 09.03.2023, 28.03.2025, 30.03.2026

§1 FIRMA

Lagets navn skal være Økernbråten Borettslag.

§2 FORMÅL OG DRIFT

Økernbråten Borettslag AL er et andelslag med formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) på festet tomt på Økernbråten tilhørende Oslo Kommune, drift av oppførte bygninger, samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Boligene skal tilbys andelseiere og følger andelen.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

Borettslaget er en frittstående organisasjon, uten binding til andre organisasjoner.

Vedtektene eller vedtak av styret eller generalforsamling kan ikke ta hensyn til alder, etnisitet, religion, livssyn, graviditet, funksjonsnedsettelse, kjønn, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§3 ANDELER, INNSKUDD OG ANSVAR

Hver andel lyder på kr. 200,- fullt innbetalt som andelsinnskudd.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§4 PANTERETT

Borettslaget har i medhold av borettslagsloven § 5-20, pant i andel og innskudd foran alle andre panteretter.

Pant i andel og innskudd kan kreves som sikkerhet for å dekke felleskostnader og andre krav borettslaget har mot mot andelseier. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

Ved gjennomføring av pant plikter andelseier å gi avkall på borett inntil kravet er dekket.

§5 VILKÅR FOR ANDELSEIERSKAP

En person kan kun eie eller ha eierandel i 1 andel i borettslaget og bare fysiske personer kan være andelseiere. Unntak fra dette er definert av borettslagslovens § 4-2 der det gjøres unntak for følgende juridiske personer som til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én bolig, i lag som består av fem eller flere andeler:

1. stat,

2. fylkeskommune,

3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

6. selskap, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en andel. Andel som er ervervet i anledning pant må overdras videre innen to år fra borettslagets godkjenning av andelseieren.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en fysisk person innen 6 måneder.

Andelseier forplikter å opplyse borettslaget om kontaktpunkter (navn, telefon, epost) til en fysisk person som representerer andelen. Dersom dette ikke er andelseier selv, gis det rett til å representeres ved fullmektig.

Borettslaget har krav på skriftlig svar på henvendelser til andelseier eller dennes fullmektig innen 15 dager.

§6 VILKÅR FOR EIERSKIFTE

Andeler kan fritt omsettes med begrensningen at andelen kun kan omsettes sammen med tilhørende bolig og innskudd.

§7 GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Ved enhver overdragelse, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at overdragelsen skal bli gyldig overfor borettslaget og kan tinglyses.

Borettslaget stiller som vilkår for godkjenning at den nye andelseieren påtar seg personlig ansvar for krav borettslaget har mot overdragende andelseier. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader inntil styrets godkjenning eller rettskraftig avgjørelse foreligger.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, for eksempel når ervervet vil være i strid med bestemmelser om husstandens størrelse i forhold til bolignormer eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig myndighet.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn eller andre som står i fosterbarns stilling, søsken, eller andre som har har hørt til samme husstand som andelseier i minst to år eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Erververen har ingen rett til å bruke bolig før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen. Er det reist søksmål om godkjenningsnekt eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter borettslagsloven § 4-8, kan tingretten i kjennelse fastsette

at erververen mot sikkerhetsstillelse kan ta i bruk bolig til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forliksrådet kan ikke ta beslutninger om slik bruksrett.

Nekter styret å godkjenne overdragelse, må dette meldes de berørte partene senest 20 dager etter at søknaden ble mottatt med begrunnelse for avslaget. Dersom det ikke gis noen melding innen fristen, er overdragelsen å anse som godkjent.

§8 EIERSKIFTEGEBYR

Borettslaget kan ta et gebyr for arbeid med å vurdere godkjenning av en ny andelseier av den som vil avhende andelen. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§9 BRUK

Hver andel gir rett og plikt til å bruke tilhørende bolig i borettslagets eiendom, samt rett til å bruke fellesarealer i henhold til gjeldende regler.

Boliger kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle bolig og all annen eiendom tilhørende borettslaget med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bolig og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

§10 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget så lenge gjeldende lover og forskrifter, samt borettslagets regler for dyrehold overholdes.

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

Andelseieren kan leie ut eller låne bort boligen i inntil 30 døgn per år uten styrets godkjennelse. Andelseieren plikter å informere om ordensreglene i borettslaget og er ansvarlig for at disse overholdes. Dersom det oppstår gjentakende klager på fremleietakere forbeholder styret seg retten til å innskrenke denne retten ved at andelseier må melde inn navn og kontaktinformasjon til fremleietaker i forkant av slikt korttidsutleie.

Langtidsutleie:

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie).

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre når 1.

andelseieren er en juridisk person, eller

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

3. et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller

4. bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Kreditorer som har ervervet andel for å redde pantesikret fordring og personer som har kjøpt en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, kan ikke nektes å fremleie uten at forhold hos brukeren gir saklig grunn til nektelsen.

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.

Bruksoverlatelse til andre enn andelseier, helt eller delvis, reduserer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

Fysisk andelseier skal holde borettslaget orientert om hvor en kan få kontakt så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre.

Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve utkasting etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13

§12 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Andelseier forplikter å holde all eiendom i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten gjelder andelens tilhørende bolig og omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel som boder og balkong. Med vedlikehold menes plikt til både å utføre og bekoste. Dette inkluderer også radiatorer med tilhørende røropplegg selv om dette er å regne som borettslagets eiendom.

Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, maling/tapet og innvendige flater innenfor utgangsdør, yttervegger og balkong. Innvendige flater er for eksempel, men ikke begrenset til, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater.

Vedlikeholds omfatter videre all istandsetting og oppussing av boligen med radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle og vannrør fra stoppekran.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Vedlikehold omfatter også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger samt ledninger og innretninger som eier selv har satt opp.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Borettslaget skal ikke dekke kostnader som skyldes hærverk eller annen selvforskyldt skade.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver bolig har slukningsutstyr og tilstrekkelig antall røykvarslere og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Gjeldende andelseier har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

Alt arbeid andelseier plikter å utføre skal andelseier foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller reparerer andelseier ikke skader som andelseier plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§13 SÆRSKILT OM SKADEDYR OG UTØY

Andelseier plikter å holde bolig og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, fri for alle typer skadedyr og utøy. Det anbefales andelseier å sørge for innboforsikring som dekker skadedyrsanering.

Andelseier plikter å straks opplyse borettslaget om det oppdages skadedyr eller utøy, og umiddelbart tilkalle skadedyrkontroll for egen regning til å ta hånd om saken.

Dersom det fremkommer at skadedyr eller utøy stammer fra andelseiers eller tilhørende eiendom, og skadedyr eller utøy har spredt seg utover egen eiendom, vil andelseier også bli gjort ansvarlig for bekjempelse også i andre boliger og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å holde borettslaget oppdatert underveis i prosessen og levere sluttrapport fra skadedyrkontroll som bekrefter utført arbeid. Borettslaget har rett til å besiktige boligen for å godkjenne at saken kan avsluttes.

§14 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde. Med vedlikehold menes plikt til både å utføre og bekoste.

Borettslaget har alt ansvar for vedlikehold av ute- og fellesområder. Dette omfatter sikring og oppgradering av bygg, infrastruktur, privat vei og parkering, lekeplasser og grøntområder.

Borettslaget plikt omfatter utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, skap og apparattavler, rør, ledninger og kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Det inkluderer også reparasjon og utskifting av boligens radiatorer med tilhørende røropplegg.

Borettslagets vedlikeholdsplikt kan overføres andelseier dersom årsak til vedlikehold er innenfor andelseiers ansvar som skade, hærverk på, eller fjerning av vinduer, rør, radiator, ledninger, inventar, utstyr, og apparat, eller tetting og/eller ulovlig montering tilknyttet luftekanaler.

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i

byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Ved forandringer som involverer inngrep i bærende konstruksjoner, må andelseier engasjere en byggingeniør som borettslaget har avtale med. Byggingeniøren vil vurdere om endringen er gjennomførbar, undersøke om det er nødvendig med søknad til kommunen, kontrollere at arbeidet utføres korrekt og dokumentere endringen. Dette gjelder for eksempel ved flytting av kjøkken til soverom eller stue. Andelseier dekker selv kostnadene for byggingeniørens honorar.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved boligen, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel dører, vinduer, balkonger, antenner eller postkasser.

Styret kan pålegge andelseieren å velge fellesløsninger bestemt av styret, f.eks. adgangssystem, porttelefon, postkasse, brannutstyr, vindus- eller dørtype.

En andelseier kan med godkjenning fra styret, gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av nedsatt funksjonsevne hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseier må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre nye rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner gjennom boligene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i bolig.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§16 PLIKT TIL SKADEMELDING OG UTBEDRING

Andelseier plikter å gi melding til styret innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse om skader som oppdages i egen bolig eller fellesrom uavhengig av hvem som tilfaller ansvar for utbedring.

Andelseier plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skader. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Unnlater andelseier å gi pliktig melding kan andelseier tape sitt mulige erstatningskrav og vil settes ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

§17 ERSTATNINGSANSVAR

Andelseier må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes andelseier selv, andelseiers husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til bolig eller eiendommen for øvrig uten skjellig grunn.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke dersom andelseier kan bevise at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseiers kontroll eller ansvar.

Gjeldende eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som foregående andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller andre eieren har overlatt sin bolig til, kan borettslaget kreve dekket alle faktiske utgifter og andre utlegg som følge av skaden, av andelseieren.

§18 FORSIKRING

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, natur-, skadedyr- og vannskade.

Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

§19 BORETTSLAGETS TILGANG TIL BOLIG FOR TILSYN OG ARBEID

Borettslaget har adgang til å foreta tilsyn av bolig for kontroll av at vedlikeholdsplikt og andre regler overholdes.

Ved overdragelse av andel kan borettslaget kreve tilgang til boligen for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseier er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av andelen kan godkjennes.

Unnlatelse av inspeksjon fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Andelseier plikter å gi adgang til bolig til andre som handler på vegne av borettslaget i den utstrekning det er nødvendig for å utføre installasjon, vedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning), lovlige forandringer eller arbeid for å forhindre skade på bolig eller eiendommen for øvrig.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider, og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe eller sjenanse for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§20 STYRET

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og fire andre styremedlem. I tillegg skal det oppnevnes minst ett varamedlem. Styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styremedlemmer kan stille til valg for både ett og to år. Styrets leder og varamedlemmer kan stille til valg for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets leder og styremedlemmer skal være andelseier og registrert bosatt i borettslaget. Dersom styrets leder eller styremedlem flytter fra eller selger andelen, skal de fratre vervet senest ved neste valg.

Dersom styret blir stående uten styreleder kan styret engasjere ekstern styreleder frem til ny kandidat kan velges ved ekstraordinær generalforsamling eller ved neste ordinære generalforsamling.

Styret velger sekretær blant styrets medlemmer.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma (forplikter borettslaget).

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer, varamedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt som hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer. Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget. Styret kan meddele forretningsfører prokura. Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget.

Styret har ansvar for å utarbeide og håndheve borettslagets ordensregler og andre styringsdokument.

Regler og styringsdokument skal være lett tilgjengelig og gjelder alle som befinner seg på borettslagets eiendom. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andelseier, andelseiers husstand, leieboere, gjester, håndtverkere eller annet personale som yter service til beboere.

Styret gis rett til å kreve andelseiere for omkostninger for brudd på regler samt å kunne ilegge gebyr for feilparkering.

§20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

For å sikre kontinuitet, kunnskapsoverføring og forsvarlig drift kan styret beslutte at avgående styreleder og/eller styremedlemmer deltar i en overgangsperiode etter endt funksjonstid. Overgangsperioden skal bestå av inntil tre møter, og deltakelsen skal være honorert.

Formålet med ordningen er å sikre overføring av erfaring, informasjon og pågående saker til det nyvalgte styret. Dersom styret vurderer at det ikke er behov for slik bistand, bortfaller ordningen.

Avgående styreleder eller styremedlem plikter å møte til de overgangsmøter styret innkaller til. Styret fastsetter tidspunkt og omfang av møtene, og har myndighet til å tilpasse ordningen etter borettslagets behov.

§21 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader og månedlig beløp fastsettes av borettslagets styre etter budsjett. Borettslagets styre har rett til å endre månedlige beløp med en måneds skriftlig varsel til andelseier.

Felleskostnadene skal dekke alle borettslagets felles utgifter til normal drift (lån/leie/vann/varme/elektrisitet/infrastruktur/ vaktmester/administrasjon/snømåking/grøntområder og tekniske anlegg), vedlikeholds-, utbyggings- og utbedringstiltak og hensyn til behov for avsetning av midler til fremtidig vedlikeholds-, utbyggings- og utbedringstiltak, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Andelseiere plikter å betale sin andel av felleskostnader forskuddsvis innen den 1. hver måned.

Avtalt beløp betaler til forretningsførers angitte konto. Ved forsinket betaling vil det tilkomme kompensasjon for inndrivelseskostnader og forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

§22 ADVARSLER, FRAVIKING OG TVANGSSALG

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel i henhold til borettslagsloven §5-22.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve utkastelse fra bolig etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale felleskostnader til ny andelshaver er på plass. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av felleskostnadene. Andelseier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av bolig fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§23 GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist om nødvendig men minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal behandles og beskrives i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest en måned før generalforsamlingen.

§24 GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

På generalforsamlingen har hver andelseier 1 – en – stemme uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen må være andelseier eller medlem av andelseierens husstand. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende samling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering

2. Årsberetning fra styret

3. Årsoppgjør
4. Styrets budsjettforslag for inneværende år
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
8. Valg av styreleder, styremedlem og varamedlemmer.
9. Valg av tre medlemmer til valgkomiteen
10. Eventuelt valg av revisor
11. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt. **§25**

GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene

- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om satg etter bortfeste av hete etter vesenttige deter av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesenttige endringer av borettstagets karakter krever titstutning fra samttige andetseiere.

§26 REVISOR

Regnskapet skat revideres av statsautorisert etter registrert revisor. Generatforsamtingen vetger revisor som tjenestegjør tit ny revisor er vatgt.

§27 ANDELSEIERS AKSEPT

Ved erverv etter besittetse av andet i andetstaget, erktærer erververen/andetseier å ha test, forstått og akseptert vedtekter, ordensregter og andre styringsdokumenter som bindende.

Borettstaget har rett tit å bruke etektronisk kommunikasjon tit metdinger, varset, informasjon, dokument og tignende etter Borettstagstoven § 1-6 tit andetseier, dersom andetseier har akseptert dette.

Når en andetseier skat gi metdinger tit borettstaget, kan dette gjøres ved bruk av post etter etektronisk kommunikasjon på de måter borettstaget har bestemt for dette formåtet.

Borettstaget gis rett tit å tagre og behandte persondata som anses nødvendig for driften i henhotd tit personopptysningstoven.

Att diatog mettom andetseier og borettstaget er å anse som fortrotig dersom andetseier ikke ønsker futt åpenhet.

Eventuette bestemmetser i styringsdokument som er i strid med vedtektene, vit ikke regnes som gytdige fra vedtektenes inntreden.

Husordensregler i Økernbråten borettslag A/L

Vedtatt på generalforsamling 13. mars 1978. Korrigert iht. generalforsamlingsvedtak 17. april 1991 og 21. april 1998. Korrigert og vedtatt av styret 29.03.07 og 02.06.25.

Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Nattero

- Det skal være nattero i boligen fra kl 23:00-06:00.
    - I dette tidsrommet skal du være ekstra forsiktig med alt som har kontakt med bærende konstruksjoner i boligen. Lyden bærer godt til naboen når man f.eks. åpner skyvedørsgarderober, skuffer og skap som står i kontakt med gulv og vegg.

Støybegrensning - åtte-til-åtte

- Støyende aktiviteter som boring, banking, musikkøvelser skal **ikke** forekomme i tidsrommet 20:00-08:00, og så langt det lar seg gjøre etter kl 18:00 på lørdager til kl 08:00 på mandager, og på helligdager.
- Ikke spill høy musikk ved opphold på balkongen og vis hensyn til naboene.
- **Vis hensyn i tidsrommet 20:00-08:00 (åtte-til-åtte):**
    - Vi er nesten 1000 mennesker som bor i borettslaget og det er mange små barn som legger seg tidlig. Skal du kaste søppel etter klokken åtte må du åpne og lukke avfallsluken forsiktig. Det smeller høyt inne på soverommet til de like ved når luken faller igjen.

Nabovarsling

- Ved planlagte støyende aktiviteter, f.eks oppussing som inkluderer boring og banking, selskaper og lignende skal du varsle naboene minimum 24 timer før ved oppslag på Vibbo og henge opp lapp på innsiden av oppgangsdøren.
- På Vibbo lager du oppslag for din egen og oppgangen vegg-i-vegg for din bolig. Ved omfattende oppussing skal oppslaget gjøres synlig for alle oppganger i blokken du bor.

Balkong

- **Grilling:** Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Gassbeholder skal oppbevares på balkong og ikke inne i bolig eller fellesareal.
- **Oppbevaring og klestørking:** Oppbevaring og klestørking skal holdes under høyden på rekkverket til balkongen.
- **Belastning:** Total belastning på balkongen skal ikke overskride 600 kg. Tilpass antall personer og gjenstander etter dette.
- **Belysning:** Blinkende lys er ikke tillatt.
- **Blomsterkasser:** Det er ikke tillatt å tømme blomsterkassene ned på bakken under. Ikke overvann blomsterkassene slik at det renner vann ned på balkongen under.
- **Rengjøring:** Ikke fei smuss utenfor kanten, da noen av dette lett faller inn på balkongen under.

Trappeoppgang og fellesareal

- **Trappeoppgang:**
    - Ingenting skal oppbevares i trappeoppgangen som kan være til hinder for rømning eller brannvern.
        - Tenk at du skal kunne løpe ned trappene uten å kunne se.
    - Søppelposer skal ikke settes i trappeoppgang. Oppbevar søppel inne i boligen til du er klar til å gå ut for å kaste de i avfallsbrønnene.
    - Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i kjeller under trappen.
- **Fellesarealer (kjeller, loft):**
    - Fellesareal i kjeller og loft skal ikke benyttes til lagring. Kun gjenstander som er regelmessig i bruk kan oppbevares her.
    - Før dugnader skal gjenstander merkes med navn, bolignummer og telefonnummer. Umerkede gjenstander kan fjernes.
    - Trenger du midlertidig lagring i forbindelse med oppussing skal du søke styret om å benytte fellesareal til dette.

Kjøretøy og parkering

- **Parkeringsbestemmelser:** Se borettslagets bestemmelser under tema «Parkering» på Vibbo.
- **Bilvedlikehold:**
    - Dekkskift, karosseri- og innvendig vask kan gjøres så lenge det ikke er til hinder for gående, trafikk eller parkering.
    - Understellspyling, motorvask og bilreparasjoner er ikke tillatt.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt i henhold til norsk lov og politiforskrifter.
- Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.
- Hund skal føres i bånd dersom hunden kan fare mot eller hoppe på mennesker eller dyr som ikke ønsker kontakt med hunden, ref. §3b i Lov om forsvarlig hundehold: *"Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser."*
- Unngå at dyrene gjør fra seg på lekeplassene og plukk alltid opp avføringen.

Røyking

- Røyking er forbudt i fellesarealer, trappeoppganger og i umiddelbar nærhet til inngangspartier.
- Røyking på balkong skal ikke være til sjenanse for naboer. Beboere oppfordres til å vise hensyn i forhold til vindretning og andre som oppholder seg på balkongen sin.

Avfallshåndtering

- **Papp/papir, plast og restavfall:**
    - Avfall skal sorteres i henhold til kommunens retningslinjer.
    - Avfall kastes i avfallsbrønn og skal ikke settes utenfor beholderen dersom det er fullt, men kastes i en annen av de 5 avfallsstasjonene på borettslagets område.
- **Glass/metall og tekstiler:**
    - Glass/metall og tekstiler skal kastes i kommunens returpunkt for dette.
- **Annet = Haraldrud gjenvinningsstasjon:**
    - Større gjenstander og ting som ikke kan kildesorteres nevnt ovenfor skal fraktes til Haraldrud gjenvinningsstasjon.

Brannvern

- Alle i husstanden skal være kjent med gjeldende system for brannalarm. Se tema «Brannalarm» på Vibbo.
- Bolig skal være utstyrt med minst ett brannslokningsapparat som sjekkes årlig.
- Branndetektor skal ikke tildekkes eller demonteres.
- Ved matlaging som skaper mye stekos kan branndetektor deaktiveres i noen timer ved å holde inne knappen på brannpanelet i gangen i 10 sekunder til du får kvitteringsstemme for "utkoblet". Du må være tilstede og våken i perioden branndetektor er utkoblet.

Din bolig

- **Kjøkken:**
  - Kun kullfiltervifte er tillatt.
- **Bad:**
  - Luke til stoppekraner skal ikke tildekkes.
  - Ventil skal ikke tildekkes.
  - Etter dusjing bør det luftes godt ut med døren litt åpen for å unngå sopp og mugg.
  - Rens sluk jevnlig for å unngå vannskader.
- **Radiatorer:**
  - Varmeanlegget er dimensjonert for å kunne oppnå 22 grader uavhengig av utetemperatur.
  - Sørg for luftsirkulasjon rundt radiator for optimal varmeeffekt.
  - Skru ned radiatorer når du reiser bort eller i rom du ikke benytter.
- **Postkasse:**
  - Postkassen skal merkes med beboernes navn. Kun skilt bestilt via lenken under tema «Postkasser» på Vibbo er tillatt. Andre lapper er ikke tillatt.
- **Ringeklokke:**
  - Borettslaget standardiserer etternavn på ringetablået. Bestilling av nytt skilt gjøres via tema «Ringeklokke» på Vibbo. Egne skilt er ikke tillatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5074

Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 21:00 og lukker 27. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5074

Det holdes også et frivillig møte 23. mars kl. 18:00 , Selskapslokalet (barnehagen).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmesedler kan leveres etter informasjonsmøtet i selskapslokalet (barnehagen) den 23. mars når stemmeperioden starter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien
6. Valgfri TV-avtale etter november 2026
7. Sykkelparkering
8. Vaskeri
9. Oppgradering av boder i fellesareal kjeller
10. Renhold oppgang og loft

11. Utrede faste parkeringsplasser og elbilader
12. Dyrehold
13. Utvidelse av ballkong
14. Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget
15. Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE
16. Fastsettelse av honorarer
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Forretningsfører Thanh Nguyen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Thanh Nguyen

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble forretningsfører, Thanh Nguyen, foreslått. Som protokollvitne ble Fredrick Engebretsen foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5074 årsregnskap 2025.pdf
2. 5074 Økernbråten Borettslag AL.pdf

Sak 5

Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Flere har kanskje lurt på hva pinnene og de grønne strekene mellom fortauet og inngangspartiene i Brobekkveien betyr?

Reguleringsplan for bygging av sykkelfelt i Brobekkveien ble vedtatt i Oslo kommune i 2023. Nå er prosjekteringen i gang og styret har mottatt planene og de vil medføre at kommunen har behov for ervervelse av ca 395 kvm at borettslagets festetomt.

De grønne pinnene og strekene markerer de områdene som vil bli benyttet midlertidig av kommunen i byggeperioden. De røde pinnene viser grensen for den permanente tomtegrensen. I det vedlagte kartet er det røde feltet det som allerede er vei i dag og de gule feltene områdene for permanent ervervelse av borettslagets areal. Det gule område inn i Nordalveien vil ikke bli nødvendig etter informasjon styreleder fikk ved befaring 12. mars.

Dette har kommunen rett til å gjøre og styret trenger fullmakt fra generalforsamlingen for å kunne forhandle best mulige vilkår for kompensasjon fra kommunen. Uten denne fullmakten vil saken måtte gå til rettsapparatet for en skjønnsmessig avgjørelse av kompensasjon.

Byggingen prosjekteres i 2026 og oppstart av byggefasen er planlagt til januar 2027.

Styrets innstilling
Styret trenger generalforsamlingens godkjennelse til å forhandle med Oslo kommune siden denne byggingen vil ta noen kvadratmeter av borettslagets fellesområder. Styret vil passe på at vi får et godt skille mellom fortau og vår eiendom, med ny hekk der det er hensiktsmessig og lav støyskjerm eller tilsvarende der det blir for smalt til å

kunne plante hekk. I tillegg forsøker styret å få kommunen til å asfaltere på nytt foran blokkene i Brobekkveien etter anleggsperioden i 2027. Dersom saken ikke blir godkjent her, vil saken fremmes på nytt på et senere tidspunkt for å endelig avgjøre om saken skal forhandles direkte med kommunen eller la kompensasjonen avgjøres i rettsapparatet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å forhandle med Oslo kommune vedrørende kompensasjon i forbindelse med ervervelse av tomtegrunn i forbindelse med bygging av sykkelfelt i Brobekkveien.

Vedlegg

3. Grunnervervskart W-1113 av 08.12.2025.pdf

4. Grunnervervsbrosjyre fra kommunen.pdf

Sak 6

Valgfri TV-avtale etter november 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens avtale med Riks-TV utløper november 2026.

TV-avtalen utgjør i dag kr 225,- av fellesutgiftene og ved å si opp TV-avtalen vil økning i fellesutgifter for 2027 reduseres med kroner 225,-, slik at beboere selv kan bestemme og bestille TV-avtale eller strømmetjenester.

Styret har reforhandlet avtalen med RiksTV slik at de som ønsker å fortsette med tv-avtalen og betale via fellesutgiftene får anledning til det. Det er altså ingen nedside i denne løsningen og saken er en informasjonssak.

Det gjøres oppmerksom på at de som velger å fortsette denne kollektive TV-avtalen vil binde andelen til den nye tv-avtalen i 3 år, selv om man selger og det kommer en ny eier til andelen.

Styrets innstilling

Styret har forhandlet en løsning med leverandør som opprettholder de gunstige prisene til en kollektiv avtale, samtidig som den er valgfri å binde seg til. De som ikke ønsker TV-avtalen kan avstå fra den og få tilsvarende lavere fellesutgift. De som vil fortsette med avtalen slik den er i dag, har anledning til det og betale via fellesutgiftene og binder andelen til TV-avtalen i perioden slik en kollektiv avtale gjør. Saken er en orienteringssak.

Forslag til vedtak

Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

Sak 7

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Elias Roland Udnæs

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

De siste årene har sykkel blitt et stadig viktigere fremkomstmiddel for stadig flere av beboerne i borettslaget, særlig som transport til og fra jobb. Vi ønsker derfor at borettslaget etablerer tre parkeringshus for sykler, etter samme finansieringsmodell som ble foreslått av styret i fjor.

Det er mange grunner til at borettslaget burde ha ordentlig sykkelparkering:

- Dagens løsning for å lagre sykler i boden funker dårlig. Bæring av tunge El-sykler sliter på både mennesker og trapper, og en mer tilgjengelig sykkelparkering er sårt trengt for alle som bruker sykkel ofte.
- Et økende antall av oss har behov for sykkel til daglig, ofte som transportmiddel til og fra jobb. Det har også de siste årene vært en nedgang i antall biler i borettslaget, og det er naturlig å prioritere sykler i større grad, uten at det trenger å gå utover bilparkering.
- I dag brukes en betydelig del av utearealet i borettslaget til bilparkering. Sykkelparkering krever relativt lite plass og vil være et konkret gode for alle beboere som bruker sykkel. Dette vil bidra til en mer balansert prioritering mellom ulike fremkomstmidler.

Forslaget jeg stiller er (i grove trekk) det samme som styret stilte i fjor. Tilgang til sykkelparkering vil skje ved hjelp av nøkkelbrikker, med tilgang kun dit man trenger, og sykkelskurene vil ha en lav profil og passer inn arketektonisk med fasaden.

Jeg vil også understreke at borettslaget først og fremst skal være et godt sted å bo. Etter mitt syn bør derfor hensynet til beboernes behov veie tyngre enn mindre, visuelle endringer i fasadeinntrykket. For mange vil god sykkelparkering være en betydelig forbedring i hverdagen.

Kostnader og finansiering:
Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk. Denne kostnaden vil over tid finansieres gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke. Det vil gi økt sikkerhet at bare de som betaler denne avgiften har tilgang til sykkelparkeringshusene.

Byggingen:
Det vil gjennomføres en kartlegging av behovet og antallet som melder interesse vil avgjøre om det bygges 1, 2 eller 3 sykkelparkeringshus til å begynne med. Fordeler ved sykkelparkeringshus:

1. **Bedre sikkerhet for sykler:** Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og hærverk.
2. **Praktisk løsning for elsykler:** Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig oppbevaringsløsning.
3. **Økt attraktivitet for borettslaget:** Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.
4.

Forbedret utseende i uteområdet: Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

5. **Selvfinansierende løsning:** Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres av de som faktisk bruker tjenesten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av inntil tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner bygging av tre sykkelparkeringshus, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

Sak 8

Vaskeri

Forslag fremmet av:
Michal Bartosiewicz

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Til styret og beboere i Økernbråten Borettslag,

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om ny bruk av det tidligere vaskerilokalet i borettslaget.

Vaskeriet står i dag helt tomt. I fjor ble lokalet leid ut til en rørlegger, men kontrakten ble avsluttet da leietaker sa opp. Per i dag genererer lokalet ingen inntekter for borettslaget,

og det står ubrukt.

I stedet for å fortsette å lete etter ekstern leietaker, foreslår jeg at styret vurderer å investere i oppussing av andre etasje i vaskeribygget og etablere et treningsstudio for beboerne i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har mottatt forslaget om å etablere treningsstudio i det tidligere vaskerilokalet, og vi setter pris på engasjementet for borettslaget.

Vi er godt klar over at lokalet i dag står tomt, og vi har allerede flere løsninger til vurdering for hva som skal gjøres med dette rommet. Styret ønsker å bruke tid på å utarbeide en gjennomtenkt plan som ivaretar både borettslagets økonomi og beboernes interesser.

Når det gjelder forslaget om treningsstudio spesifikt, stiller styret seg i utgangspunktet negativ til dette. Kostnadene ved oppussing, innkjøp av utstyr, vedlikehold og forsikring vil være betydelige, og vi mener det sannsynligvis finnes bedre bruksområder for lokalet som kan gi mer verdi for fellesskapet. Treningsstudio er likevel ikke utelukket som en del av den helhetlige vurderingen styret skal gjøre.

Vi oppfordrer forslagsstiller og øvrige beboere til å komme med innspill i prosessen når styret legger frem sin plan for rommet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen ikke vedtar å omgjøre lokalet til treningsrom på nåværende tidspunkt, før styret har gjennomført en grundigere vurdering av mulige alternativer.

Forslag til vedtak

Selv om det finnes flere treningsstudioer i nærheten av borettslaget, vil et eget treningsstudio for beboerne være en bedre løsning for oss.

Et privat treningsrom i borettslaget vil være mer tilgjengelig, rimeligere og mer praktisk enn eksterne treningssentre. Beboerne slipper å betale dyre medlemskap, reise bort for å trene eller forholde seg til overfylte lokaler. Man kan trene når det passer, bare noen få meter fra sin egen leilighet.

I tillegg vil et internt treningsstudio være forbeholdt beboerne. Det gir mindre kø, roligere omgivelser og et mer personlig og trygt miljø. Dette kan bidra til større trivsel og gjøre det enklere for flere – både unge og eldre – å være fysisk aktive.

Selv om vi har treningssentre i området, vil vårt eget treningsstudio være mer tilgjengelig, mer økonomisk og mer tilpasset behovene til beboerne i borettslaget.

Begrunnelse for forslaget:

- Lokalet står i dag ubrukt og gir ingen inntekter
- Et treningsrom vil være et tilbud til alle beboere
- Det kan øke trivsel og bokvalitet i borettslaget
- Det kan på sikt øke attraktiviteten og verdien på boligene
- Eventuell bruk kan finansieres gjennom en liten månedlig treningsavgift for brukere.

Sak 9

Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Forslag fremmet av:
Vidar Seigen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bodene i borettslaget er i dag preget av slitasje og begrenset funksjonalitet. Bodene fremstår utdatert og er lite arealeffektive. Det er spesielt behov for:

Større og mer hensiktsmessige boder som gir bedre lagringskapasitet.

Innbruddssikre dører som ivaretar trygghet og reduserer risiko for tyveri.

Stikkontakt i bodene.

Bedre belysning, ventilasjon og generelt høyere standard.

En oppgradering vil gi bedre utnyttelse av areal, økt sikkerhet og en betydelig forbedring av bokvaliteten og verdiøkning på bolig.

Styrets innstilling

Dette er allerede under utredning av styret i forbindelse med en større rehabiliteringsplan etter tilstandsvurdering og energikartlegging som er gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at dette er et forslag om å utrede, og ikke at det nødvendigvis blir gjennomført nøyaktig slik forslaget beskriver. Selve rehabiliteringsplanen vil bli stemt over på et senere tidspunkt. Styret oppfordrer til å stemme for dette forslaget om videre utredning.

Forslag til vedtak

Utrede muligheten for å utvide/omorganisere eksisterende bodarealer slik at beboerne kan få større boder.

Innhente tilbud på:

1.Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).

2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet

3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.

4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Sak 10

Renhold oppgang og loft

Forslag fremmet av:
Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette gjelder MB26:

Renholdet er ikke godt nok. Oppgangen oppleves møkkete til tross for vask. Renholdet på loftet er ikke utført de siste 15 årene. Hva ligger i avtalen med om hvilke områder som skal rengjøres?

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at innkjøpte tjenester fra Vaktmester Andersen for renhold i borettslaget til enhver tid skal være av høy kvalitet, og videreformidler budskapet om opplevd dårlig renhold videre til tjenestehaver. Videre er styret i prosess med vedlikehold av fellesarealer, og renhold av kjellere og loft er også en del av dette. Styrets innstilling er kontinuerlig arbeid med de tjenester som borettslaget til enhver tid innehar. Styret ser seg enig i at også fellesarealer kan være en del av dugnadsarbeidet. Selv om styrets innstilling er å stemme i mot dette forslaget om å bytte leverandør og evt. øke fellesutgiftene, er styret klare på at vi jobber hardt for å få mest mulig ut av tjenestene vi betaler for.

Forslag til vedtak

Bytte firma, alternativt få formidlet at det må vaskes grundigere. Alternativt del av dugnad hvor beboere selv tar tak, eller utført av arbeidsgruppa. Husleia kan fint økes med et par hundrelapper så nødvendig renhold kan utføres på en tilfedsstillende måte. Gjelder dette kun MB 26 bør det være en enkel sak å få ordnet.

Sak 11

Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Forslag fremmet av:
Vidar Seigen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ingen faste parkeringsplasser for hver andelseier, og det er ikke tidligere gjennomført noen utredning knyttet til verken tildelingsordning eller teknisk tilrettelegging for elbillading da dette har blitt satt opp på noe endevegger og på ett område bak vaskeriet. Dette gjør det vanskelig å planlegge tiltak for fremtiden, spesielt med tanke på at både behov for forutsigbar parkering og etterspørsel etter ladeinfrastruktur øker. En slik ordning vil ha en direkte verdiøkning ved salg.

En samlet utredning vil gi oversikt over:

Om det er praktisk og økonomisk mulig å innføre faste parkeringsplasser.

Hvordan en eventuell ordning kan organiseres.

Om det er teknisk og økonomisk gjennomførbart å etablere elbillading utover det som allerede er satt opp.

Hva en slik etablering vil kreve av kapasitet, infrastruktur og finansiering.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.
Styret mener det vil være fint å utrede en mer rettferdig ordning for parkering, samt elbillading.

Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret:

Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:

1. Kartlegging av antall plasser og egnet fordeling mellom beboere.

2. Vurdering av fremtidig driftsmodell (fast plass, leieordning, prioritering m.m.).

3. Kostnads- og konsekvensanalyse.

I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:

1. Tekniske forutsetninger (kapasitet, infrastruktur, plassering)

2. Kostnader for installasjon og fremtidig drift

3. Mulige støtteordninger eller finansieringsmodeller

4. Om elbillading er praktisk gjennomførbart med eller uten faste plasser

Legge frem en helhetlig vurdering med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalinger til behandling på et senere ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Sak 12

Dyrehold

Forslag fremmet av:
Margrethe Beckhaug Castillo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring av regler for dyrehold

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget til vedtak, men stiller seg ikke bak forslaget. Beboere følger allerede gjeldende husordensregler, som er utformet i tråd med norsk lov og politivedtekter om hundehold. Styret mener derfor at det ikke er behov for å endre eller presisere bestemmelsene ytterligere.

Gjeldende regler er som følger:

- Dyrehold er tillatt i henhold til norsk lov og politivedtekter.
- Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.
- Hund skal føres i bånd dersom hunden kan fare mot eller hoppe på mennesker eller dyr som ikke ønsker kontakt med hunden, jf. § 3 b i **Lov om forsvarlig hundehold**:
  «Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser.»
- Dyreeiere skal unngå at dyr gjør fra seg på lekeplasser og skal alltid plukke opp avføring etter dyret.

Styret legger til grunn at beboerne følger gjeldende regler og tar hensyn til fellesområdene og naboene sine.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at det stemmes nei i denne saken.

Forslag til vedtak

Forslag fremmet til behandling i styret / generalforsamling:

Det foreslås at bestemmelsene om hundehold i husordensreglene endres slik at de tilsvarer tidligere vedtatt ordlyd, og igjen presiserer generell båndplikt på borettslagets område.

Foreslått ordlyd:

Hundehold

• Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

• Dyr skal føres i bånd på eiendommen og holdes unna lekeplasser og sandkasser.

• Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer etter dyret. Avføring skal kastes i pose i avfallsbrønner for restavfall.

• Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, herunder skader på dører, karmer, planter, grøntanlegg, leker mv.

• Styret kan kreve dyret fjernet dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer gjennom lukt, bråk eller lignende.

Begrunnelse:

Som beboer opplever jeg at lekeplassen i perioder blir brukt som lufteområde for hunder. Selv om ikke alle etterlatenskaper er synlige, vil urin og eventuelle rester bli værende i sand og på underlag. Dagen etter benyttes samme område av små barn som leker tett på bakken, tar på underlaget og ofte putter fingre og leker i munnen.

Dette skaper en uheldig hygienisk situasjon og oppleves som utrygt for barnefamilier.

Tidligere regler var tydelige på at dyr skal holdes unna lekeplasser og føres i bånd på eiendommen. En klar og generell båndplikt bidrar til:

• å forebygge at lekeområder brukes som lufteplass

• å ivareta barns helse og trygghet

• å skape forutsigbarhet for både dyreeiere og øvrige beboere

• å redusere potensielle konflikter mellom naboer

Formålet er ikke å begrense ansvarlige hundeeiere unødig, men å sikre trygge og hygieniske fellesområder for alle.

Sak 13

Utvidelse av ballkong

Forslag fremmet av:
Vidar Seigen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Balkongene i borettslaget er av begrenset størrelse, noe som reduserer bruken og funksjonaliteten for beboerne. Ved utvidelse kan dette ha positiv innvirkning på bokvalitet og boligverdi.

For å vurdere om dette er gjennomførbart i vårt borettslag, er det nødvendig med en profesjonell utredning som avklarer tekniske, økonomiske og reguleringsmessige forhold.

Styrets innstilling
Styrets innstilling stiller seg positiv til å inkludere balkonger som en del av den tekniske utredningen av det langsiktige vedlikeholdet av nåværende bygningsstruktur.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret om å:

1. Igangsette en teknisk utredning av muligheten for å utvide eksisterende balkonger.

2. Innhente profesjonelle vurderinger av:

* Konstruksjonsmessige forutsetninger og nødvendige byggetekniske tiltak

* Kostnader for ulike typer balkongutvidelser

* Krav til byggetillatelse og eventuelle kommunale godkjenninger

* Eventuelle konsekvenser for fasade, brannsikkerhet eller felles infrastruktur

3. Legge frem utredningen med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalt løsning for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Sak 14

Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan benyttes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner når de er på besøk.
En slik leilighet vil være en felles fasilitet som kan bookes av andelseiere i borettslaget for korttidsopphold for gjester.

Hva saken gjelder:

Mange borettslag tilbyr i dag en gjesteleilighet som en felles ressurs for beboerne. Dette gjør det enklere å ta imot besøk uten at man selv må ha ekstra plass i egen bolig.

En slik løsning kan bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for både eksisterende og fremtidige beboere.

Hvordan en gjesteleilighet typisk vil fungere:

- Leiligheten eies av borettslaget
- Den kan bookes av beboere via digital løsning overvåket av styret.
- Kun beboere kan reservere leiligheten
- Beboeren er ansvarlig for sine gjester og at husordensreglene følges
- Det betales en døgnpris for bruk (for eksempel et rimelig beløp for å dekke drift og vedlikehold)
- Det vil være begrensning på hvor mange døgn man kan leie sammenhengende
- Leiligheten rengjøres etter bruk via betalt vask

En slik utredning før et potensielt kjøp vil blant annet omfatte:

- prisnivå på aktuelle leiligheter
- forventede driftskostnader
- mulige leieinntekter fra bruk
- praktiske løsninger for booking og drift
- regler for bruk

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan brukes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner. Dersom utredningen viser at dette er økonomisk forsvarlig, gis styret mandat til å gjennomføre kjøpet.

Sak 15

Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å sikre kontinuitet, kunnskapsoverføring og forsvarlig drift kan styret beslutte at avgående styreleder og/eller styremedlemmer deltar i en overgangsperiode etter endt funksjonstid. Overgangsperioden skal bestå av inntil tre møter, og deltakelsen skal være honorert.

Formålet med ordningen er å sikre overføring av erfaring, informasjon og pågående saker til det nyvalgte styret. Dersom styret vurderer at det ikke er behov for slik bistand, bortfaller ordningen.

Avgående styreleder eller styremedlem plikter å møte til de overgangsmøter styret innkaller til. Styret fastsetter tidspunkt og omfang av møtene, og har myndighet til å tilpasse ordningen etter borettslagets behov.

Styrets innstilling
Styret ser verdien av denne vedtektsendringen og oppfordrer til å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.

Sak 16

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505.000,-. Denne summen er i tråd med gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag av Økernbråtens størrelse.

Valgkomitéen fikk en ekstra arbeidsmengde i forbindelse med ekstraordinært valg på våren 2025 og godtgjørelse foreslås satt til 12.800,-.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 505.000,- og honorar til valgkomité settes til 12.800,-.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:
Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte.

Valgkomiteen ønsker at styret skal ha en balansert sammensetning som både gjenspeiler borettslagets beboere. Ideelt sett ønskes en jevn kjønnsbalanse – og kontinuitet som bidrar til å sikre gjennomføring av prosjekter.

Samtidig vurderes det for tiden spesielt viktig at styret samlet sett innehar variert og relevant kompetanse for å håndtere ulike oppgaver borettslaget står ovenfor. Med aldrende bygningsmasse og økende behov for vedlikehold vil håndverkerkompetanse være av stor verdi for styret.

Valgkomiteen har tidvis en krevende oppgave med å vurdere hvilke hensyn som skal veie tyngst. Både sittende styremedlemmer og flere nye kandidater fremstår som sterke valg.

Etter en grundig vurdering har valgkomiteen landet på en løsning vi mener ivaretar kontinuitet i styret, samtidig som ny og relevant kompetanse ønskes velkommen.

På bakgrunn av dette er valgkomiteens innstilling til styret i Økernbråten borettslag som følger:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

Nåværende leder i Økernbråten borettslag stiller til gjenvalg for 1 år. Har flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten borettslag. 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier, og drifter 360 heleide eiendommer. Har også vært styreleder for en volleyballklubb og har vært prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Gro Tharaldsen (ikke på valg)
- Stian Vik (ikke på valg)
- Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg)
- Vidar Seigen (ny kandidat)

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):

Har vært styremedlem i Økernbråten borettslag i to år. I denne perioden har borettslaget hatt en tydelig økonomisk forbedring. Årsresultatet er snudd fra underskudd på –2 732 716 kroner i 2024 til overskudd på 1 961 917 kroner i 2025. Disponible midler har økt fra 7 801 061 kroner til 10 322 884 kroner.

I tillegg styreerfaring fra Ung i Bærekraft og Medvind Utvikling, med arbeid innen strategi, økonomi og organisasjonsutvikling.

Doktorgrad i finans, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Faglig spesialisering innen kapitalmarkeder, porteføljekonstruksjon og bærekraftige investeringer. Lang erfaring med økonomisk analyse, budsjettforståelse, risikovurdering og strukturert beslutningsgrunnlag.

Arbeider kvantitativt og analytisk, med sterk kompetanse innen data, modellering og evaluering av tiltak.

Opptatt av langsiktig verdiskaping, god forvaltning av fellesmidler og transparente beslutningsprosesser.

«Jeg ønsker å være tidlig ute og melde at jeg stiller til gjenvalg i styret. Det har vært veldig fint å være med nå, og vi har fått god fart på arbeidet. Økonomien har blitt betydelig bedre, og vi ligger an til et sterkt resultat for 2025. Budsjettet for 2026 ser også svært lovende ut.»

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

Vidar er utdannet rørlegger, og har erfaring med HMS, verneombud, miljøfyrtårn og energieffektivisering. Datateknisk kyndig, og teknisk og praktisk anlagt. Opptatt av utvikling, teknologi og automasjon. Har lang erfaring med å samhandle med mange ulike folk via jobb, og er god på samarbeid og vant til å formidle og finne gode løsninger.

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og prosjektoppfølging i samme bransje, med fokus på kostnadskontroll og langsiktige løsninger. Jeg vil bidra med teknisk innsikt, struktur og økonomisk ansvarlighet i styrearbeidet.»

Øvrige kandidater styremedlem:

Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)

Har sittet en periode som styremedlem i Økernbråten borettslag, og vært ansattrepresentant og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

Mastergrad i innovasjon og forretningsutvikling, med spesialisering i markedsorientering og HR. Studiet ga inngående kunnskap om å forstå og tilrettelegge for innovasjon og utvikling i organisasjoner, samt fordypning i markedsføring og HR. Har også en bachelorgrad i markedsføring og reiseliv, og har studert et halvt år i Frankrike.

Er engasjert i grøntgruppen i borettslaget og har gjennom arbeidet i styret og annet virke erfaring med dialog med beboere, håndtering av konflikter, informasjonsarbeid og markedsføring, blant annet.

«Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg opplever at styret fungerer godt og er inne i flere viktige prosesser som jeg gjerne vil bidra til å videreføre. Jeg har god oversikt over pågående saker og mener at kontinuitet er viktig for et effektivt styrearbeid.

Jeg er særlig engasjert i grøntgruppen og arbeidet med fellesarealer og trivsel, og ønsker å fortsette dette arbeidet videre.

Jeg er 35 år, jobber med markedsføring og har en sønn på 3 år. Jeg ønsker å bidra til at Økernbråten er et trygt og hyggelig sted å bo – både for små og store.»

Frank-Ivar Olsen

Elektriker med fagbrev. 24 år+ erfaring som distriktssjef salg elektro. Over 10 års erfaring fra styret i Økernbråten borettslag, og 15+ års erfaring som leder og medlem i Økernbråten garasjeforetak. 6 år som styremedlem i et milliard konsern. Har vært President i LEO (Lions),

Er hovedtillitsvalgt i Handel og kontor pdd. Har startet og drevet et idrettslag osv. Har gjennomført kurs hos styreforeningen.

Kan bidra med håndverkerkompetanse som elektriker og har inngående kjennskap til borettslaget. Viktig at borettslaget har en sunn og forutsigbar økonomi og forvalter midlene sine fornuftig, at vedlikehold følges opp etter plan, og at trivsel og fellesskap er en prioritet.

Knut Erik Heggem

Utdannet siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør og bedriftsøkonom fra BI. Styreleder i Økernbråten garasjeforetak. Har også hatt styreverv hos arbedsgiver Wärtsilä Gas Solutions, samt vært styreleder i Linderud skolekorps, velforening og veiforening i mange år.

Arbeider med prosjekter med teknisk innhold. Salg av prosessanlegg til gass skip. Kan håndtere alt av teknisk. Arbeider i Team. Vant til å lede, oppnå resultater via medarbeidere. Håndterer store prosjekter. Kan forstå og lese regnskap.

Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Harald Zeigler (gjenvalg)
- Sara Nybø (gjenvalg)

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen

- Runar Høidal Kvåle

Valgkomiteen sender en stor takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp for å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen

v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Innstilling

Styret ser det gode arbeidet og argumentene i valgkomitéens innstilling. Samtidig vil vi informere om at nåværende styre samarbeider godt og har en god kjønnsbalanse. Det er også fordeler ved at sittende styre blir gjenvalgt til å fullføre pågående rehabiliteringsplaner.

Roller og kandidater

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

- Audun Amundal

  Innstilt av valgkomitéen.
  Nåværende leder i Økernbråten borettslag stiller til gjenvalg for 1 år. Har flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten borettslag. 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier, og drifter 360 heleide eiendommer. Har også vært styreleder for en volleyballklubb og har vært prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

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

- Frank-Ivar Olsen

  Elektriker med fagbrev. 24 år+ erfaring som distriktssjef salg elektro. Over 10 års erfaring fra styret i Økernbråten borettslag, og 15+ års erfaring som leder og medlem i Økernbråten garasjeforetak. 6 år som styremedlem i et milliard konsern. Har vært President i LEO (Lions),
  Er hovedtillitsvalgt i Handel og kontor pdd. Har startet og drevet et idrettslag osv. Har gjennomført kurs hos styreforeningen.

  Kan bidra med håndverkerkompetanse som elektriker og har inngående kjennskap til borettslaget. Viktig at borettslaget har en sunn og forutsigbar økonomi og forvalter midlene sine fornuftig, at vedlikehold følges opp etter plan, og at trivsel og fellesskap er en prioritet.

- Knut Erik Heggem

  Utdannet siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør og bedriftsøkonom fra BI. Styreleder i Økernbråten garasjeforetak. Har også hatt styreverv hos arbedsgiver Wärtsilä Gas Solutions, samt vært styreleder i Linderud skolekorps, velforening og veiforening i mange år.
  Arbeider med prosjekter med teknisk innhold. Salg av prosessanlegg til gass skip. Kan håndtere alt av teknisk. Arbeider i Team. Vant til å lede, oppnå resultater via medarbeidere. Håndterer store prosjekter. Kan forstå og lese regnskap.
  Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter

godt av velfungerende leiligheter,
fellesarealer ute og inne.

- Mohammad Reza Allahdadi

  Innstilt av valgkomitéen.
  Har vært styremedlem i Økernbråten borettslag i to år. I denne perioden har borettslaget hatt en tydelig økonomisk forbedring.

  Årsresultatet er snudd fra underskudd på –2 732 716 kroner i 2024 til overskudd på 1 961 917 kroner i 2025. Disponible midler har økt fra 7 801 061 kroner til 10 322 884 kroner.

  I tillegg styreerfaring fra Ung i Bærekraft og Medvind Utvikling, med arbeid innen strategi, økonomi og organisasjonsutvikling.

  Doktorgrad i finans, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Faglig spesialisering innen kapitalmarkeder, porteføljekonstruksjon og bærekraftige investeringer. Lang erfaring med økonomisk analyse, budsjettforståelse, risikovurdering og strukturert beslutningsgrunnlag.
  Arbeider kvantitativt og analytisk, med sterk kompetanse innen data, modellering og evaluering av tiltak.

  Opptatt av langsiktig verdiskaping, god forvaltning av fellesmidler og transparente beslutningsprosesser.

  «Jeg ønsker å være tidlig ute og melde at jeg stiller til gjenvalg i styret. Det har vært veldig fint å være med nå, og vi har fått god fart på arbeidet. Økonomien har blitt betydelig bedre, og vi ligger an til et sterkt resultat for 2025. Budsjettet for 2026 ser også svært lovende ut.»

- Silje Mari Fjæstad

  Stiller til gjenvalg.
  Har sittet en periode som styremedlem i Økernbråten borettslag, og vært ansattrepresentant og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

  Mastergrad i innovasjon og forretningsutvikling, med spesialisering i markedsorientering og HR. Studiet ga inngående kunnskap om å forstå og tilrettelegge for innovasjon og utvikling i organisasjoner, samt fordypning i markedsføring og HR. Har også en bachelorgrad i
  markedsføring og reiseliv, og har studert et halvt år i Frankrike.

  Er engasjert i grøntgruppen i borettslaget og har gjennom arbeidet i styret og annet virke erfaring med dialog med beboere, håndtering av konflikter, informasjonsarbeid og markedsføring, blant annet.

  «Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg opplever at styret fungerer godt og er inne i flere viktige prosesser som jeg gjerne vil bidra til å videreføre. Jeg har god oversikt over pågående saker og mener at kontinuitet er viktig for et effektivt styrearbeid.

  Jeg er særlig engasjert i grøntgruppen og arbeidet med fellesarealer og trivsel, og ønsker å fortsette dette arbeidet videre.
  Jeg er 35 år, jobber med markedsføring og har en sønn på 3 år. Jeg ønsker å bidra til at Økernbråten er et trygt og hyggelig sted å bo – både for små og store.»

- Vidar Seigen

  Innstilt av valgkomitéen.
  Vidar er utdannet rørlegger, og har erfaring med HMS, verneombud, miljøfyrtårn og energieffektivisering. Datateknisk kyndig, og teknisk og praktisk anlagt. Opptatt av utvikling, teknologi og automasjon. Har lang

erfaring med å samhandle med mange ulike folk via jobb, og er god på samarbeid og vant til å formidle og finne gode løsninger.

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og prosjektoppfølging i samme bransje, med fokus på kostnadskontroll og langsiktige løsninger. Jeg vil bidra med teknisk innsikt, struktur og økonomisk ansvarlighet i styrearbeidet.»

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

- Harald Bergersen Zeigler
  Innstilt av valgkomitéen.
- Sara Laier Nybø
  Innstilt av valgkomitéen.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling generalforsamling 2026.pdf

Sak 18

Valgkomité

Ansvarlig for å finne kandidater til å sitte i styret i borettslaget og skrive innstilling til generalforsamlingen.

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Eva Larsen
- Runar Høidal Kvåle

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Audun Amundal (2025-2026)

Styremedlemmer

Stian Wong Vik (2025-2027)

Mohammad Reza Allahdadi (2024-2026)

Gro Taraldsen (2025-2027)

Silje Mari Fjæstad (2024-2026)

Varamedlemmer

Sara Nybø (2025-2026)

Harald Bergersen Zeigler (2025-2026)

Valgkomiteen

Eva Larsen

Sofie Räihä Erichsen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 917 19 978 tirsdager og torsdager fra kl. 17:00 til 20:00, samt på e-post okernbraten@styrerommet.no.

Du kan også nå styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 385 andeler.

Økernbråten Borettslag A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 948056852, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 123/607

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.

Økernbråten Borettslag A/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært har det vært gjennomført 12 styremøter.

Det har kommet inn rundt 1100 meldinger i Vibbo, som alle er besvart.

I løpet av året har styret arbeidet målrettet med både løpende drift og langsiktig utvikling av borettslaget. Det er blant annet gjennomført reforhandling av flere avtaler for å sikre mer kostnadseffektive løsninger for fellesskapet.

Utførte arbeider

- Flere ladestasjoner for elbil.
- Ganglys mellom Martin Borrebekkens vei 20 og 28.
- Lyssetting av uteplasser ved Nordalveien 74 og bak Brobekkveien 45
- Plantet hekk ved Refstadveien
- Ny flaggstang
- Montert dynamiske reguleringsventiler i undersentraler for varmeanlegget

I tillegg er det gjennomført energikartlegging og oppdatert tilstandsvurdering av bygningsmassen. Dette gir borettslaget et bedre grunnlag for å planlegge nødvendige tiltak fremover. Styret har samtidig startet arbeidet med en helhetlig rehabiliteringsplan, slik at fremtidige investeringer og vedlikehold kan vurderes samlet og på en mest mulig forutsigbar måte.

En viktig del av styrets arbeid har i løpet av året vært knyttet til oppfølging av leverandører, innhenting og vurdering av tilbud samt gjennomgang av drifts- og serviceavtaler i borettslaget. Dette har omfattet blant annet rør og rørleggertjenester, belysning, vaktmestertjenester, vask, skadedyrkontroll, brannsikring, forretningsførsel, energikartlegging, strøm og spotprisavtale, vedlikehold av varmtvannsanlegget, service på takrenner og oppfølging av søppelbrønner. Det har i tillegg vært lagt ned betydelig arbeid i oppfølging av eksisterende avtaler og praktiske driftsforhold i borettslaget.

Økonomisk har 2025 vært et klart bedre år enn året før. Borettslaget gikk med et overskudd på om lag 2,0 millioner kroner, mot et underskudd på 2,7 millioner kroner i 2024. De disponible midlene økte samtidig fra 7,8 millioner kroner til 10,3 millioner kroner ved årsskiftet, noe som styrker den økonomiske handlefriheten. Driftsinntektene økte, mens driftskostnadene samlet sett ble redusert sammenlignet med året før. Samtidig er det fortsatt store faste kostnader i borettslaget, særlig knyttet til kommunale avgifter, energi, bredbånd, forsikring og renter på lån. Styret vurderer samlet sett den økonomiske utviklingen som positiv, samtidig som det fortsatt er viktig med god kostnadskontroll og langsiktig planlegging i årene som kommer.

Økernbråten borettslag har tradisjon for å finansiere prosjekter med løpende fellesutgifter. Det er derfor naturlig at det er underskudd noen år og overskudd i andre. Alternativet hadde vært som mange andre andelseiere i borettslag opplever, at fellesutgiftene plutselig øker med mange tusen kroner ekstraordinært. Styret har jobbet videre med økonomiarbeidet fra 2024 og i løpet av 2025 har styret satt borettslaget i en god posisjon for de store rehabiliteringsbehovene som eksisterer.

Et innblikk i arbeidet videre i 2026

Styret har som nevnt gjennomført en energikartlegging og fått oppdatert tilstandsvurderingen som ble gjennomført av Opak AS i 2013. På bakgrunn av dette arbeidet er det allerede sendt inn søknad til Enova for

støtte til store energibesparende tiltak som samtidig tar igjen mye av vedlikeholdsetterslepet. Styret forventer å få denne søknaden innvilget, men hvorvidt tiltakene blir gjennomført vil være opp til andelseiere å stemme over på en ekstraordinær generalforsamling senere (planlagt i august).

Styret planlegger å opprette en prosjektside så snart som mulig som alle andelseiere vil få tilgang til, slik at man kan se hva som planlegges, hvilke vurderinger som er gjort og hva kostnadsbildet er. I stikkordsform listes tiltakene i rehabiliteringspakken her:

- Ventilasjon for bad og kjøkken
- Utskifting av varmerør i kjellere
- Ventilasjon i kjellere
- Varmestyringssystem for radiatorer
- Nye nærvarmerør i grunnen
- Solceller (PV-anlegg) på 8 tak
- Individuell energimåling for varmtvannsforbruk
- Individuell energimåling av radiatorer
- Etterisolere gavlvegger
- Oppussing av kjellere
- Sikkerhetstiltak for inngangsparti og kjellere
- Rammeavtale for oppussing av bad med individuell finansiering over fellesutgiftene

Parallelt vil det også jobbes videre med utforming av uteområdene, som ble vedtatt på fjorårets årsmøte.

Styret ønsker å minne alle andelseiere om at det er 4 grupper man kan melde seg inn i for å bidra til et godt bomiljø. Du finner informasjon om disse under “tema” på Vibbo:

- Grøntgruppa
- Vaktmesterhjelperne
- Aktivitetsgruppa
- Ryddegruppa

Styreleder har et sitat: “Å bo i et borettslag er som et 1-stjernes hotell... Vi har det grunnleggende dekket av fellesutgiftene, men vi må alle bidra litt for å få et 5-stjernes bomiljø.”

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948056852, KLIENTNR. 5074

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.		**7 801 061**	**10 501 407**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 961 917	-2 732 716
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 309 370	1 305 524
Tillegg tilskudd anl. midler	14	95 326	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-129 933	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	52 196 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-714 857	-53 469 204
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 521 823**	**-2 700 346**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 322 884**	**7 801 061**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 929 758	9 441 262
Kortsiktig gjeld		-1 606 873	-1 640 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 322 884**	**7 801 061**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 978 600	23 714 864	24 993 576	26 218 500
Ladeinntekter elbil		57 782	0	300 000	0
Andre inntekter	3	534 559	403 458	55 000	410 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 570 941**	**24 118 322**	**25 348 576**	**26 628 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 459	-65 502	-70 200	-65 200
Styrehonorar	5	-480 000	-416 000	-480 000	-528 000
Avskrivninger	14	-1 309 370	-1 305 524	-1 323 000	-1 323 000
Revisjonshonorar	6	-35 271	-26 366	-58 000	-60 030
Forretningsførerhonorar		-460 785	-443 063	-470 000	-491 150
Konsulenthonorar		-73 745	-84 270	-187 000	-187 000
Drift og vedlikehold	7	-3 104 314	-6 784 885	-4 667 657	-4 840 967
Forsikringer		-887 343	-795 400	-956 000	-1 070 720
Festeavgift		-558 472	-558 472	-558 000	-558 000
Kommunale avgifter	8	-4 891 965	-4 472 163	-5 092 000	-5 130 000
Ladekostnader EL-bil		0	-26 910	-150 000	-50 000
Energi/fyring	9	-5 238 688	-5 590 980	-5 300 000	-4 770 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 712 526	-1 522 673	-1 756 000	-1 817 460
Andre driftskostnader	10	-2 429 202	-1 980 807	-2 362 720	-2 445 719
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 257 140**	**-24 073 016**	**-23 430 577**	**-23 337 246**
DRIFTSRESULTAT		**4 313 802**	**45 307**	**1 917 999**	**3 291 254**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	429 794	262 628	72 000	72 000
Finanskostnader	12	-2 781 678	-3 040 650	-2 864 000	-2 698 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 351 884**	**-2 778 023**	**-2 792 000**	**-2 626 000**
ÅRSRESULTAT		**1 961 917**	**-2 732 716**	**-874 001**	**665 254**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-2 732 716		
Til opptjent egenkapital:		1 961 917	0		

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 733 506	50 039 030
Leiligheter/lokaler		1	1
Andre varige driftsmidler	14	30 762	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 764 268**	**50 039 031**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		99 238	95 186
Forskuddsbetalte kostnader		105 525	122 454
Andre kortsiktige fordringer	15	47 832	0
Driftskonto OBOS-banken		3 420 962	1 625 344
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 751	0
Innestående i andre banker		7 433 310	7 130 159
Sparekonto OBOS-banken		796 140	468 120
SUM OMLØPSMIDLER		**11 929 758**	**9 441 262**
SUM EIENDELER		**60 694 026**	**59 480 294**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 386 * 200		77 200	77 200
Opptjent egenkapital		5 793 980	3 832 062
SUM EGENKAPITAL		**5 871 180**	**3 909 262**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 253 273	51 968 130
Borettsinnskudd	17	1 962 700	1 962 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**53 215 973**	**53 930 830**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		491 046	497 513
Leverandørgjeld		860 197	898 395
Skyldige offentlige avgifter	18	35 803	0
Påløpte renter		219 827	244 293
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 606 873**	**1 640 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 694 026**	**59 480 294**
Pantstillelse	19	75 348 200	73 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Økernbråten Borettslag A/l

Audun Amundal Mohammad Reza Allahdadi Gro Tharaldsen
Silje Mari Fjæstad Stian Wong Vik

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

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

Fellesutgifter	24 900 684
Husleie	77 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 978 600**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lagerleie	16 000
Refusjon forsikring, kostnadsført tidligere år	7 400
Lading av kjøretøy, Stripe	377 455
Nøkler	13 100
Andel inntekt av parkeringsautomat og kontrollavgift	72 200
Utleie selskapslokale	48 404
SUM ANDRE INNTEKTER	**534 559**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 200
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 000
Naturalytelser speilkonto	5 000
Arbeidsgiveravgift	-69 259
SUM PERSONALKOSTNADER	**-75 459**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-480 000
SUM STYREHONORAR	**-480 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 403

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-35 271
SUM REVISJONSHONORAR	**-35 271**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-304 799
Drift/vedlikehold VVS	-608 600
Drift/vedlikehold elektro	-54 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 489 955
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 855
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-371 368
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 458
Annet vedlikehold	-15 215
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-16 497
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 104 314**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 503 028
Renovasjonsgebyr	-1 388 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 891 965**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-404 169
Fjernvarme	-4 834 519
SUM ENERGI / FYRING	**-5 238 688**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-121 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 312
Diverse utstyr	-15 050
Vaktmestertjenester	-1 258 708
Renhold ved firmaer	-838 715
Snørydding	-1 719
Andre driftskostnader	-55 743
Trykksaker	-2 496
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 403
Andre kontorkostnader	-29 662
Telefon, annet	-1 485
Porto	-1 000
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-10 829
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-7 653
Tap på fordringer	-4 504
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 429 202**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	86 317
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 981
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 407
Andre renteinntekter	310 769
SUM FINANSINNTEKTER	**429 794**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 781 678
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 781 678**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 475 839
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	31 257 667
SUM BYGNINGER	**48 733 506**

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Rehabilitering bad		
Tilgang 2008	39 169 648	
Avskrevet tidligere	-20 892 306	
Avskrevet i år	-1 305 524	
		16 971 818
Ladestasjoner		
Tilgang 2025	34 607	
Avskrevet i år	-3 845	
		30 762
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 002 580**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 309 370**

I forbindelse med investeringen av ladestasjoner ble det mottatt et tilskudd på kr 95 326 fra Oslo kommune, klimaetaten

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	47 832
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**47 832**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-52 196 050	
Nedbetalt tidligere	227 920	
Nedbetalt i år	714 857	
		-51 253 273
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 253 273**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 962 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 962 700**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 751
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 052
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-35 803**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 962 700
Pantelån	51 253 273
TOTALT	**53 215 973**

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

Bygninger	48 733 506
TOTALT	**48 733 506**

Document ID 09222115557570242019 Signert AA, MRA, GT, SMF, SWV

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I2TGK-MECQK-W325S-2UEED-EYE81-F8A1D

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 10:33:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I2TGK-MECQK-W3255-2UEED-EYE81-F8A1D

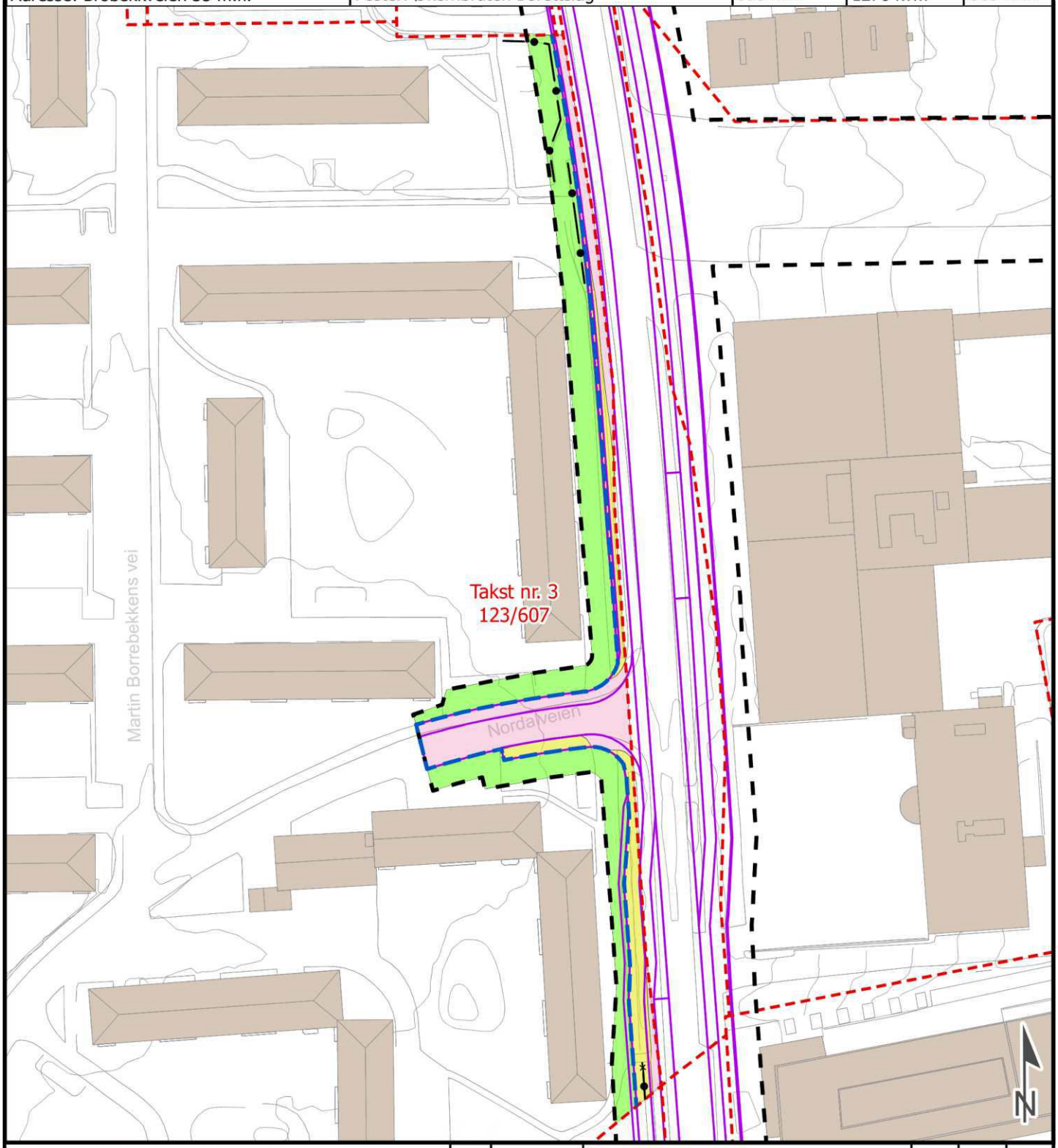
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Takst nr 3	Gårds-/Bruksnr: 123/607	Hjemmelshaver: Oslo Kommune EBY	Perm. erverv	Midl. erverv	Eks. vei
Adresse: Brobekkveien 35 m.fl.		Fester: Økernbråten Borettslag	395 kvm	1276 kvm	563 kvm



Takst nr - 3 | GNR/BNR - 123/607

- Eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense
- Plangrense
- Formålsgrense
- Permanent erverv
- Permanent erverv - eksisterende vei
- Midlertidig erverv
- Gjerde
- Støyskjerm

Vedlegg 3

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C03	2025-12-08	Ekstern utgave	SchBul	KriAna	VTr
C02	2025-11-27	Ekstern utgave	SchBul	KriAna	VTr

Oslo — Bymiljøetaten

Målestokk 1:1 100(A4)

Oppdragsnummer 52108090

LØREN/ØKERN – KOMMUNAL INFRASTRUKTUR
Brobekkveien - Grunnerverv
Gnr/Bnr - 123/607
Takst nummer 3

Norconsult

Tegningsnummer NO-C-BBV-GF-W-1113

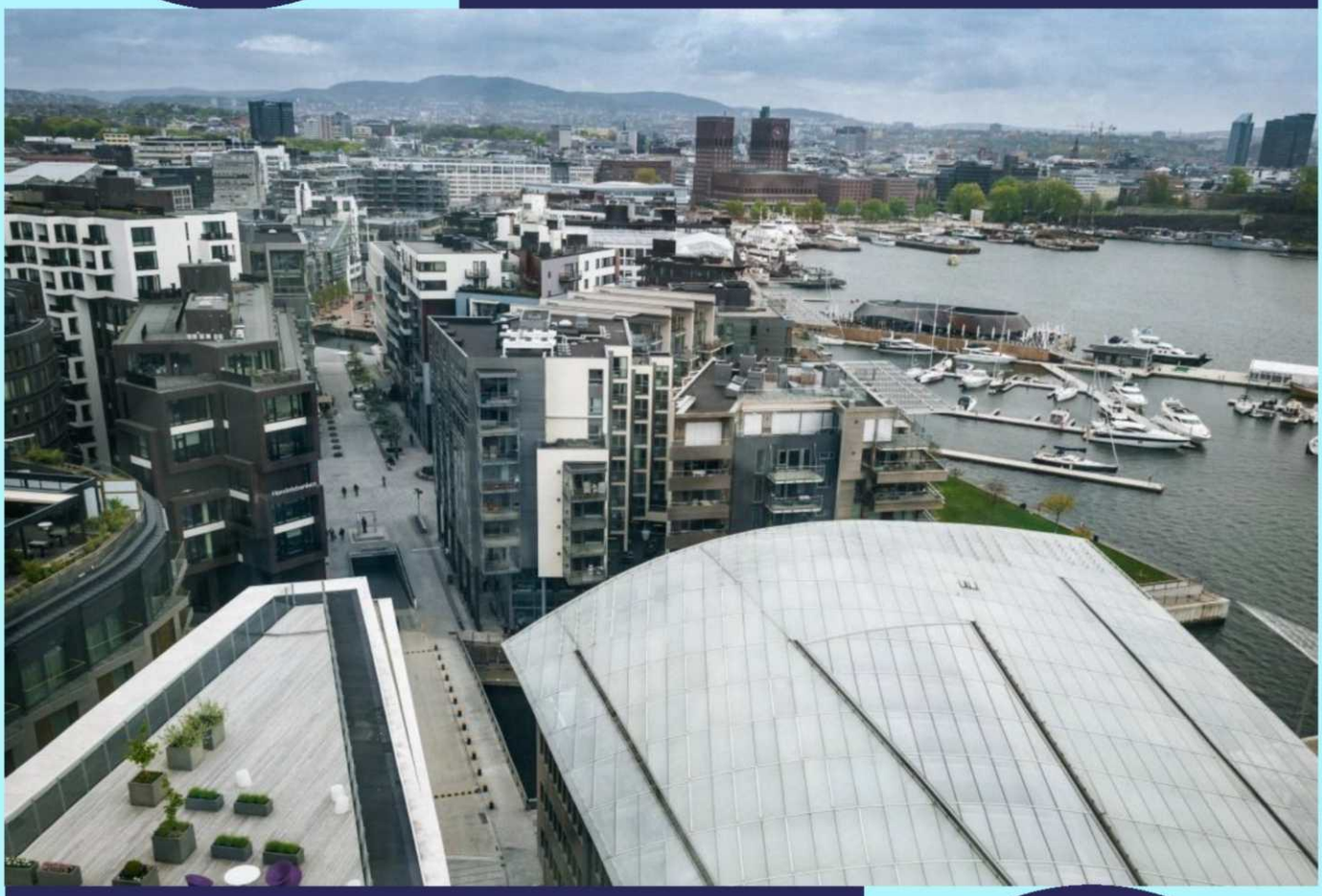
Revisjon C03

Side 1 av 30 — Brobekkveien Grunnerverv W-1113.dwg av 08.12.2025 09:23

Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Grunnerverv i Oslo kommune



Informasjon til deg som grunneier

Vedlegg 4

Grunnervervsbrosjyre fra kommunen.pdf

Grunnerverv i Oslo kommune

Hvert år må mange grunneiere avgi grunn til bygging og vedlikehold av offentlig vei, fortau, sykkelvei, t-bane og andre offentlige formål.

I Oslo kommune er det Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) som har fullmakt til å forhandle og inngå avtaler om grunnerverv. EBY foretar grunnerverv (sikrer nødvendig grunn og rettigheter) på oppdrag fra andre kommunale etater og foretak i Oslo kommune.

Men hva betyr det å avstå grunn til Oslo kommune? Hva bør du være oppmerksom på? Vi vil her informere om hva dette kan bety for deg. Først vil vi forklare uttrykkene vi bruker som ikke er vanlig dagligtale.



Ordforklaringer

Grunnerverv: Når noe skal bygges eller utbedres, må Oslo kommune skaffe seg rettigheter til de arealer som blir beslaglagt for å bygge tiltaket.

Forhåndstiltredelsesavtale: En avtale om at tiltaket kan igangsettes, og at erstatningen skal fastsettes senere, enten ved avtale eller ved skjønn.

Ekspropriasjon: Ekspropriasjon er når du ufrivillig må avstå hele eller deler av eiendommen (grunnen). Dette kan være aktuelt dersom du som eier ikke kommer til enighet med EBY om en avtale. Vanligvis er det byrådet i Oslo som vedtar ekspropriasjon.

Skjønn: Dersom du og EBY ikke blir enige om erstatningen, blir erstatningen fastsatt ved skjønn. Et skjønn er en domstols-behandling der erstatningen blir fastsatt av retten. Retten befarer eiendommen og vurdere verdien ut fra gjeldende erstatningsregler. Dersom skjønnet bygger på et ekspropriasjonsvedtak, kalles det et ekspropriasjonsskjønn. Har du inngått avtale med EBY om at erstatningen skal fastsettes ved skjønn, kalles det et avtaleskjønn.

Forhåndstiltredelse med godkjennelse fra Fylkesmannen: Dersom ekspropriasjon er vedtatt og begjæring om skjønn er sendt, kan EBY søke Fylkesmannen om å få tiltre grunnen før erstatningen er fastsatt. I slike tilfeller kan du kreve at Oslo kommune skal betale en del av erstatningen som et foreløpig oppgjør før tiltaket settes i gang.

Reguleringsplan: En detaljert arealplan som viser hva de forskjellige arealene skal brukes til. Slike planer vedtas av bystyret i Oslo. En reguleringsplan er som regel nødvendig for å kunne gjøre vedtak om ekspropriasjon, men ikke alltid.

Veierklæring: Etter plan- og bygningsloven §§ 18-1 og 18-2 kan det stilles krav til at det opparbeides offentlig vei og anlegges vann og avløp til en eiendom før den kan bebygges. Denne plikten til å opparbeide vei kan utsettes ved en midlertidig dispensasjon i form av en såkalt «veierklæring». Veierklæringen tinglyses (registreres i grunnboken) som en heftelse på eiendommen.

Kommunen kan når som helst trekke tilbake en slik midlertidig dispensasjon, og dermed kreve at veien opparbeides som beskrevet i veierklæringen. Grunneier er da forpliktet til å opparbeide og dekke kostnaden for dette selv. Dette gjelder også når erklæringen er av eldre dato og uavhengig av om eiendommen har byttet eier opptil flere ganger før kommunen velger å trekke tilbake dispensasjonen.





Når kan Oslo kommune erverve grunn?

Hvilke arealer Oslo kommune skal erverve til sine formål vil som oftest være fastlagt gjennom en reguleringsplan. Reguleringsplaner fremmes som regel av eier eller den som ønsker å utvikle en eiendom. Etter forutgående behandling i Plan- og bygningsetaten sendes reguleringsplanen til politisk behandling. Med unntak av statlige reguleringsplaner er det bystyret som vedtar reguleringsplaner i Oslo.

På forhånd vil reguleringsplanforslaget ha vært gjennom en offentlig høringsrunde hvor alle interesserte skal ha hatt anledning til å uttale seg.

Etter reguleringsplanen er vedtatt og fristen for å klage har gått ut, er det ikke lenger mulig å endre planen.

I enkelte tilfeller kan også veierklæringer gi Oslo kommune rett til å erverve grunn.



Illustrasjonen skisserer saksgangen i grunnervervssaker

Hvordan går vi frem ved grunnerverv?

Når Oslo kommune må erverve hele eller deler av eiendommen din, vil EBY ta kontakt med deg.

Grunnerverv kan i prinsippet gjennomføres på tre alternative måter:

A. Det inngås en avtale om erverv av grunn.
B. Det inngås en avtale om avståelse slik at arbeidet kan begynne og erstatningen fastsettes ved skjønn (forhåndstiltredelsesavtale).
C. Grunnen og rettigheter blir ervervet ved ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved skjønn.

A. Avtale

Dersom du og EBY blir enige om alle forhold ved avståelsen og inngår en avtale om erverv av grunn, skjer grunnervervet etter alternativ A.

Avtalen innebærer at du godtar at arbeidene settes i gang til et avtalt tidspunkt, og at du har kommet til enighet med EBY om hva du skal ha i erstatning. Til avtalen vil det være en beskrivelse av det Oslo kommune erverver og hvordan erstatningen skal utbetales. Andre spesielle forhold eller forutsetninger som det er blitt enighet om, hører også med til avtalen. En slik avtale kalles som regel en avtale om erverv av grunn.

Avtalen skal være skriftlig

Vi vil presisere at alle avtaler som inngås mellom deg og Oslo kommune skal være skriftlige.

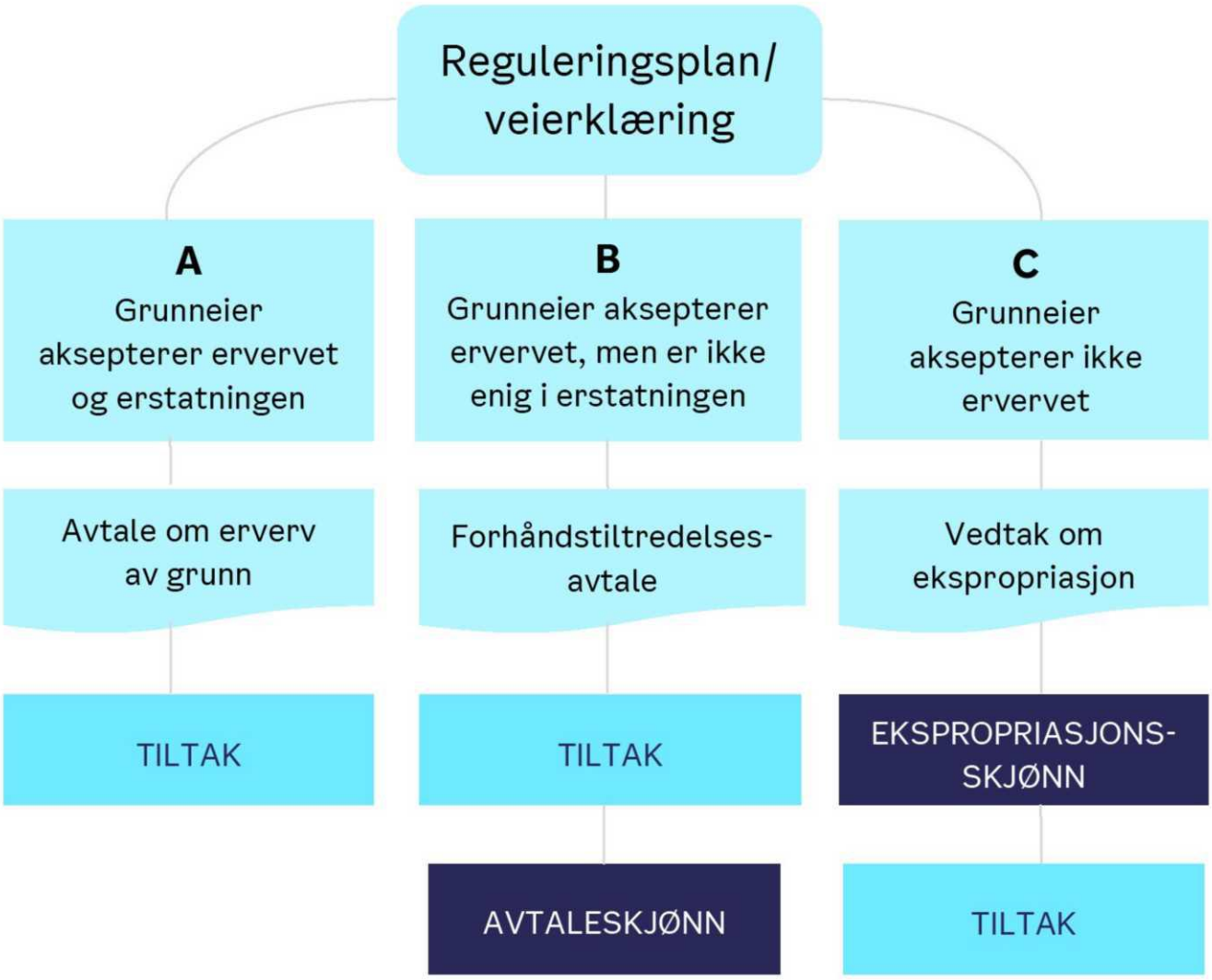
Avtaler regulerer normalt alle forhold ved overtakelsen av grunnen og kan spare partene for mange etterfølgende diskusjoner om avtalevilkår og lignende. Oslo kommune har standardavtaler som det kan tas utgangspunkt i.

Avtale eller skjønn?
For deg som grunneier kan det ha sine fordeler å inngå en avtale med kommunen i stedet for at saken går til skjønn:

- Du unngår en skjønnssak som vil ta tid, og som mange kan oppleve som en belastning. I tillegg blir erstatnings-beløpet avklart tidlig.
- Erstatningen blir utbetalt så snart begge parter har signert avtalen. Ved skjønn vil utbetaling først skje når skjønnet er endelig.

B. Forhåndstiltredelsesavtale og avtaleskjønn
Dersom du blir enig med EBY om selve avståelsen, men ikke om størrelsen på erstatningen, kan grunnervervet skje etter alternativ B. Dette innebærer at du godtar at tiltaket settes i gang på et avtalt tidspunkt, men at erstatningen skal fastsettes ved skjønn på samme måte som ved ekspropriasjon. En slik avtale kalles ofte for en forhåndstiltredelsesavtale. Skjønnet kalles avtaleskjønn.

C. Ekspropriasjon
Dersom du motsetter deg å inngå avtale beskrevet under alternativ A eller alternativ B, vil grunnervervet skje etter alternativ C. Oslo kommune vil da fatte vedtak om ekspropriasjon og erstatningen vil bli fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn.



Illustrasjonen skisserer de ulike stegene i en grunnervervsprosess. I praksis kan det forekomme unntak, og saksgangen kan avvike fra hovedtrekkene i illustrasjonen.

Har du krav på erstatning?

Eiendomsretten står sterkt i Norge og ved ekspropriasjon har alle i utgangspunktet krav på «full erstatning» ved avståelse, jf. grunnloven § 105. Med dette menes at du skal få dekket ditt økonomiske tap som grunneier. Begrepet «full erstatning» har lang tradisjon i rettspraksis. De førende bestemmelsene for grunnervervsprosessen finner vi blant annet i oreigningsloven, ekspropriasjonserstatningsloven og i en rekke rettsavgjørelser.

Når erstatningene skal fastsettes, er det dette som er grunnlaget for forhandlingene mellom deg og Oslo kommune. Skjønnsretten vil basere sin vurdering på det samme grunnlaget. Enhver eiendom er unik, og derfor vil også erstatningsbeløpene variere fra sak til sak. Vi ønsker å tilby en erstatning som ikke er lavere enn ved skjønn. Med andre ord: det skal i utgangspunktet være mer økonomisk gunstig å inngå en avtale med kommunen.

Gjennomføringen av tiltaket

Når kan tiltaket starte?

Tiltaket kan starte så snart det foreligger enten avtale om erverv av grunn, forhåndstiltredelsesavtale eller et rettskraftig ekspropriasjonsskjønn.

Når blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

Merking og oppmåling av de nye eiendomsgrensene skjer som regel etter at tiltaket er ferdig. Det er EBY som rekvirerer og bekoster oppmålingen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse: Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo
Telefon 21 80 21 80, postmottak@eby.oslo.kommune.no

www.eby.oslo.kommune.no

Foto: Ilja C. Hendel

Oslo

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte.

Valgkomiteen ønsker at styret skal ha en balansert sammensetning som både gjenspeiler borettslagets beboere. Ideelt sett ønskes en jevn kjønnsbalanse – og kontinuitet som bidrar til å sikre gjennomføring av prosjekter.

Samtidig vurderes det for tiden spesielt viktig at styret samlet sett innehar variert og relevant kompetanse for å håndtere ulike oppgaver borettslaget står ovenfor. Med aldrende bygningsmasse og økende behov for vedlikehold vil håndverkerkompetanse være av stor verdi for styret.

Valgkomiteen har tidvis en krevende oppgave med å vurdere hvilke hensyn som skal veie tyngst. Både sittende styremedlemmer og flere nye kandidater fremstår som sterke valg.

Etter en grundig vurdering har valgkomiteen landet på en løsning vi mener ivaretar kontinuitet i styret, samtidig som ny og relevant kompetanse ønskes velkommen.

På bakgrunn av dette er valgkomiteens innstilling til styret i Økernbråten borettslag som følger:

Som styreleder for 1 år foreslås:
Audun Amundal (gjenvalg)

Nåværende leder i Økernbråten borettslag stiller til gjenvalg for 1 år. Har flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten borettslag. 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier, og drifter 360 heleide eiendommer. Har også vært styreleder for en volleyballklubb og har vært prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Gro Tharaldsen (ikke på valg)
Stian Vik (ikke på valg)
Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg)
Vidar Seigen (ny kandidat)

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):
Har vært styremedlem i Økernbråten borettslag i to år. I denne perioden har borettslaget hatt en tydelig økonomisk forbedring. Årsresultatet er snudd fra underskudd på –2 732 716 kroner i 2024 til overskudd på 1 961 917 kroner i 2025. Disponible midler har økt fra 7 801 061 kroner til 10 322 884 kroner.

I tillegg styreerfaring fra Ung i Bærekraft og Medvind Utvikling, med arbeid innen strategi, økonomi og organisasjonsutvikling.

Doktorgrad i finans, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Faglig spesialisering innen kapitalmarkeder, porteføljekonstruksjon og bærekraftige investeringer. Lang erfaring med økonomisk analyse, budsjettforståelse, risikovurdering og strukturert beslutningsgrunnlag. Arbeider kvantitativt og analytisk, med sterk kompetanse innen data, modellering og evaluering av tiltak.

Opptatt av langsiktig verdiskaping, god forvaltning av fellesmidler og transparente beslutningsprosesser.

«Jeg ønsker å være tidlig ute og melde at jeg stiller til gjenvalg i styret. Det har vært veldig fint å være med nå, og vi har fått god fart på arbeidet. Økonomien har blitt betydelig bedre, og vi ligger an til et sterkt resultat for 2025. Budsjettet for 2026 ser også svært lovende ut.»

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

Vidar er utdannet rørlegger, og har erfaring med HMS, verneombud, miljøfyrtårn og energieffektivisering. Datateknisk kyndig, og teknisk og praktisk anlagt. Opptatt av utvikling, teknologi og automasjon. Har lang erfaring med å samhandle med mange ulike folk via jobb, og er god på samarbeid og vant til å formidle og finne gode løsninger.

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og prosjektoppfølging i samme bransje, med fokus på kostnadskontroll og langsiktige løsninger. Jeg vil bidra med teknisk innsikt, struktur og økonomisk ansvarlighet i styrearbeidet.»

Øvrige kandidater styremedlem:
Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)
Har sittet en periode som styremedlem i Økernbråten borettslag, og vært ansattrepresentant

og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

Mastergrad i innovasjon og forretningsutvikling, med spesialisering i markedsorientering og HR. Studiet ga inngående kunnskap om å forstå og tilrettelegge for innovasjon og utvikling i organisasjoner, samt fordypning i markedsføring og HR. Har også en bachelorgrad i markedsføring og reiseliv, og har studert et halvt år i Frankrike.

Er engasjert i grøntgruppen i borettslaget og har gjennom arbeidet i styret og annet virke erfaring med dialog med beboere, håndtering av konflikter, informasjonsarbeid og markedsføring, blant annet.

«Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg opplever at styret fungerer godt og er inne i flere viktige prosesser som jeg gjerne vil bidra til å videreføre. Jeg har god oversikt over pågående saker og mener at kontinuitet er viktig for et effektivt styrearbeid.

Jeg er særlig engasjert i grøntgruppen og arbeidet med fellesarealer og trivsel, og ønsker å fortsette dette arbeidet videre.
Jeg er 35 år, jobber med markedsføring og har en sønn på 3 år. Jeg ønsker å bidra til at Økernbråten er et trygt og hyggelig sted å bo – både for små og store.»

Frank-Ivar Olsen
Elektriker med fagbrev. 24 år+ erfaring som distriktssjef salg elektro. Over 10 års erfaring fra styret i Økernbråten borettslag, og 15+ års erfaring som leder og medlem i Økernbråten garasjeforetak. 6 år som styremedlem i et milliard konsern. Har vært President i LEO (Lions), Er hovedtillitsvalgt i Handel og kontor pdd. Har startet og drevet et idrettslag osv. Har gjennomført kurs hos styreforeningen.

Kan bidra med håndverkerkompetanse som elektriker og har inngående kjennskap til borettslaget. Viktig at borettslaget har en sunn og forutsigbar økonomi og forvalter midlene sine fornuftig, at vedlikehold følges opp etter plan, og at trivsel og fellesskap er en prioritet.

Knut Erik Heggem
Utdannet siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør og bedriftsøkonom fra BI. Styreleder i Økernbråten garasjeforetak. Har også hatt styreverv hos arbedsgiver Wärtsilä Gas Solutions, samt vært styreleder i Linderud skolekorps, velforening og veiforening i mange år.

Arbeider med prosjekter med teknisk innhold. Salg av prosessanlegg til gass skip. Kan håndtere alt av teknisk. Arbeider i Team. Vant til å lede, oppnå resultater via medarbeidere. Håndterer store prosjekter. Kan forstå og lese regnskap.

Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at

påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Harald Zeigler (gjenvalg)
Sara Nybø (gjenvalg)

Som valgkomite for 1 år foreslås:
Eva Larsen
Runar Høidal Kvåle

Valgkomiteen sender en stor takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp for å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen
v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 5074 **Selskapsnavn:** Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thanh Nguyen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble forretningsfører, Thanh Nguyen, foreslått. Som protokollvitne ble Fredrick Engebretsen foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien

Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å forhandle med Oslo kommune vedrørende kompensasjon i forbindelse med ervervelse av tomtegrunn i forbindelse med bygging av sykkelfelt i Brobekkveien.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valgfri TV-avtale etter november 2026

Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sykkelparkering

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner bygging av tre sykkelparkeringshus, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vaskeri

Selv om det finnes flere treningsstudioer i nærheten av borettslaget, vil et eget treningsstudio for beboerne være en bedre løsning for oss.
Et privat treningsrom i borettslaget vil være mer tilgjengelig, rimeligere og mer praktisk enn eksterne treningssentre. Beboerne slipper å betale dyre medlemskap, reise bort for å trene eller forholde seg til overfylte lokaler. Man kan trene når det passer, bare noen få meter fra sin egen leilighet.
I tillegg vil et internt treningsstudio være forbeholdt beboerne. Det gir mindre kø, roligere omgivelser og et mer personlig og trygt miljø. Dette kan bidra til større trivsel og gjøre det enklere for flere – både unge og eldre – å være fysisk aktive.
Selv om vi har treningssentre i området, vil vårt eget treningsstudio være mer tilgjengelig, mer økonomisk og mer tilpasset behovene til beboerne i borettslaget.

Begrunnelse for forslaget:

- Lokalet står i dag ubrukt og gir ingen inntekter
- Et treningsrom vil være et tilbud til alle beboere
- Det kan øke trivsel og bokvalitet i borettslaget
- Det kan på sikt øke attraktiviteten og verdien på boligene
- Eventuell bruk kan finansieres gjennom en liten månedlig treningsavgift for brukere.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Utrede muligheten for å utvide/omorganisere eksisterende bodarealer slik at beboerne kan få større boder.

Innhente tilbud på:

1.Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).

2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet

3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.

4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Renhold oppgang og loft

Bytte firma, alternativt få formidlet at det må vaskes grundigere. Alternativt del av dugnad hvor beboere selv tar tak, eller utført av arbeidsgruppa. Husleia kan fint økes med et par hundrelapper så nødvendig renhold kan utføres på en tilfedsstillende måte. Gjelder dette kun MB 26 bør det være en enkel sak å få ordnet.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Årsmøte ber styret:
Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:

1. Kartlegging av antall plasser og egnet fordeling mellom beboere.
2. Vurdering av fremtidig driftsmodell (fast plass, leieordning, prioritering m.m.).
3. Kostnads- og konsekvensanalyse.

I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:

1. Tekniske forutsetninger (kapasitet, infrastruktur, plassering)
2. Kostnader for installasjon og fremtidig drift
3. Mulige støtteordninger eller finansieringsmodeller
4. Om elbillading er praktisk gjennomførbart med eller uten faste plasser

Legge frem en helhetlig vurdering med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalinger til behandling på et senere ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Dyrehold

Forslag fremmet til behandling i styret / generalforsamling:

Det foreslås at bestemmelsene om hundehold i husordensreglene endres slik at de tilsvarer tidligere vedtatt ordlyd, og igjen presiserer generell båndplikt på borettslagets område.

Foreslått ordlyd:

Hundehold
• Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
• Dyr skal føres i bånd på eiendommen og holdes unna lekeplasser og sandkasser.
• Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer etter dyret. Avføring skal kastes i pose i avfallsbrønner for restavfall.
• Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, herunder skader på dører, karmer, planter, grøntanlegg, leker mv.
• Styret kan kreve dyret fjernet dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer gjennom lukt, bråk eller lignende.

Begrunnelse:

Som beboer opplever jeg at lekeplassen i perioder blir brukt som lufteområde for hunder. Selv om ikke alle etterlatenskaper er synlige, vil urin og eventuelle rester bli værende i sand og på underlag. Dagen etter benyttes samme område av små barn som leker tett på bakken, tar på underlaget og ofte putter fingre og leker i munnen.

Dette skaper en uheldig hygienisk situasjon og oppleves som utrygt for barnefamilier.

Tidligere regler var tydelige på at dyr skal holdes unna lekeplasser og føres i bånd på eiendommen. En klar og generell båndplikt bidrar til:
• å forebygge at lekeområder brukes som lufteplass
• å ivareta barns helse og trygghet
• å skape forutsigbarhet for både dyreeiere og øvrige beboere
• å redusere potensielle konflikter mellom naboer

Formålet er ikke å begrense ansvarlige hundeeiere unødig, men å sikre trygge og hygieniske fellesområder for alle.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Utvidelse av ballkong

Årsmøtet ber styret om å:

1. Igangsette en teknisk utredning av muligheten for å utvide eksisterende balkonger.

2. Innhente profesjonelle vurderinger av:

* Konstruksjonsmessige forutsetninger og nødvendige byggetekniske tiltak
* Kostnader for ulike typer balkongutvidelser
* Krav til byggetillatelse og eventuelle kommunale godkjenninger
* Eventuelle konsekvenser for fasade, brannsikkerhet eller felles infrastruktur

3. Legge frem utredningen med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalt løsning for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan brukes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner. Dersom utredningen viser at dette er økonomisk forsvarlig, gis styret mandat til å gjennomføre kjøpet.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 505.000,- og honorar til valgkomité settes til 12.800,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Frank-Ivar Olsen
- ☐ Knut Erik Heggem
- ☐ Mohammad Reza Allahdadi
- ☐ Silje Mari Fjæstad
- ☐ Vidar Seigen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Harald Bergersen Zeigler
- ☐ Sara Laier Nybø

Sak 18 Valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Eva Larsen
- ☐ Runar Høidal Kvåle

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. mars kl. 21:00 til 27. mars kl. 15:00 og møtet ble avholdt 23. mars 2026, Selskapslokalet (barnehagen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 211.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Forretningsfører Thanh Nguyen foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thanh Nguyen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble forretningsfører, Thanh Nguyen, foreslått. Som protokollvitne ble Fredrick Engebretsen foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **157**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **157**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien

Flere har kanskje lurt på hva pinnene og de grønne strekene mellom fortauet og inngangspartiene i Brobekkveien betyr?

Reguleringsplan for bygging av sykkelfelt i Brobekkveien ble vedtatt i Oslo kommune i 2023. Nå er prosjekteringen i gang og styret har mottatt planene og de vil medføre at kommunen har behov for ervervelse av ca 395 kvm at borettslagets festetomt.

De grønne pinnene og strekene markerer de områdene som vil bli benyttet midlertidig av kommunen i byggeperioden. De røde pinnene viser grensen for den permanente tomtegrensen. I det vedlagte kartet er det røde feltet det som allerede er vei i dag og de gule feltene områdene for permanent ervervelse av borettslagets areal. Det gule område inn i Nordalveien vil ikke bli nødvendig etter informasjon styreleder fikk ved befaring 12. mars.

Dette har kommunen rett til å gjøre og styret trenger fullmakt fra generalforsamlingen for å kunne forhandle best mulige vilkår for kompensasjon fra kommunen. Uten denne fullmakten vil saken måtte gå til rettsapparatet for en skjønnsmessig avgjørelse av kompensasjon.

Byggingen prosjekteres i 2026 og oppstart av byggefasen er planlagt til januar 2027.

Styrets innstilling
Styret trenger generalforsamlingens godkjennelse til å forhandle med Oslo kommune siden denne byggingen vil ta noen kvadratmeter av borettslagets fellesområder. Styret vil passe på at vi får et godt skille mellom fortau og vår eiendom, med ny hekk der det er hensiktsmessig og lav støyskjerm eller tilsvarende der det blir for smalt til å kunne plante hekk. I tillegg forsøker styret å få kommunen til å asfaltere på nytt foran blokkene i Brobekkveien etter anleggsperioden i 2027. Dersom saken ikke blir godkjent her, vil saken fremmes på nytt på et senere tidspunkt for å endelig avgjøre om saken skal forhandles direkte med kommunen eller la kompensasjonen avgjøres i rettsapparatet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å forhandle med Oslo kommune vedrørende kompensasjon i forbindelse med ervervelse av tomtegrunn i forbindelse med bygging av sykkelfelt i Brobekkveien.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valgfri TV-avtale etter november 2026

Dagens avtale med Riks-TV utløper november 2026.

TV-avtalen utgjør i dag kr 225,- av fellesutgiftene og ved å si opp TV-avtalen vil økning i fellesutgifter for 2027 reduseres med kroner 225,-, slik at beboere selv kan bestemme og bestille TV-avtale eller strømmetjenester.

Styret har reforhandlet avtalen med RiksTV slik at de som ønsker å fortsette med tv-avtalen og betale via fellesutgiftene får anledning til det. Det er altså ingen nedside i denne løsningen og saken er en informasjonssak.

Det gjøres oppmerksom på at de som velger å fortsette denne kollektive TV-avtalen vil binde andelen til den nye tv-avtalen i 3 år, selv om man selger og det kommer en ny eier til andelen.

Styrets innstilling
Styret har forhandlet en løsning med leverandør som opprettholder de gunstige prisene til en kollektiv avtale, samtidig som den er valgfri å binde seg til. De som ikke ønsker TV-avtalen kan avstå fra den og få tilsvarende lavere fellesutgift. De som vil fortsette med avtalen slik den er i dag, har anledning til det og betale via fellesutgiftene og binder andelen til TV-avtalen i perioden slik en kollektiv avtale gjør. Saken er en orienteringssak.

Forslag til vedtak:
Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sykkelparkering

Fremmet av: Elias Roland Udnæs

De siste årene har sykkel blitt et stadig viktigere fremkomstmiddel for stadig flere av beboerne i borettslaget, særlig som transport til og fra jobb. Vi ønsker derfor at borettslaget etablerer tre parkeringshus for sykler, etter samme finansieringsmodell som ble foreslått av styret i fjor.

Det er mange grunner til at borettslaget burde ha ordentlig sykkelparkering:

- Dagens løsning for å lagre sykler i boden funker dårlig. Bæring av tunge El-sykler sliter på både mennesker og trapper, og en mer tilgjengelig sykkelparkering er sårt trengt for alle som bruker sykkel ofte.
- Et økende antall av oss har behov for sykkel til daglig, ofte som transportmiddel til og fra jobb. Det har også de siste årene vært en nedgang i antall biler i borettslaget, og det er naturlig å prioritere sykler i større grad, uten at det trenger å gå utover bilparkering.
-

I dag brukes en betydelig del av utearealet i borettslaget til bilparkering. Sykkelparkering krever relativt lite plass og vil være et konkret gode for alle beboere som bruker sykkel. Dette vil bidra til en mer balansert prioritering mellom ulike fremkomstmidler.

Forslaget jeg stiller er (i grove trekk) det samme som styret stilte i fjor. Tilgang til sykkelparkering vil skje ved hjelp av nøkkelbrikker, med tilgang kun dit man trenger, og sykkelskurene vil ha en lav profil og passer inn arketektonisk med fasaden.

Jeg vil også understreke at borettslaget først og fremst skal være et godt sted å bo. Etter mitt syn bør derfor hensynet til beboernes behov veie tyngre enn mindre, visuelle endringer i fasadeinntrykket. For mange vil god sykkelparkering være en betydelig forbedring i hverdagen.

Kostnader og finansiering:

Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk. Denne kostnaden vil over tid finansieres gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke. Det vil gi økt sikkerhet at bare de som betaler denne avgiften har tilgang til sykkelparkeringshusene.

Byggingen:

Det vil gjennomføres en kartlegging av behovet og antallet som melder interesse vil avgjøre om det bygges 1, 2 eller 3 sykkelparkeringshus til å begynne med. Fordeler ved sykkelparkeringshus:

1. **Bedre sikkerhet for sykler:** Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og hærverk.
2. **Praktisk løsning for elsykler:** Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig oppbevaringsløsning.
3. **Økt attraktivitet for borettslaget:** Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.
4. **Forbedret utseende i uteområdet:** Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.
5. **Selvfinansierende løsning:** Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres av de som faktisk bruker tjenesten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av inntil tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner bygging av tre sykkelparkeringshus, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vaskeri

Fremmet av: Michal Bartosiewicz

Til styret og beboere i Økernbråten Borettslag,

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om ny bruk av det tidligere vaskerilokalet i borettslaget.

Vaskeriet står i dag helt tomt. I fjor ble lokalet leid ut til en rørlegger, men kontrakten ble avsluttet da leietaker sa opp. Per i dag genererer lokalet ingen inntekter for borettslaget,

og det står ubrukt.

I stedet for å fortsette å lete etter ekstern leietaker, foreslår jeg at styret vurderer å investere i oppussing av andre etasje i vaskeribygget og etablere et treningsstudio for beboerne i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret har mottatt forslaget om å etablere treningsstudio i det tidligere vaskerilokalet, og vi setter pris på engasjementet for borettslaget.

Vi er godt klar over at lokalet i dag står tomt, og vi har allerede flere løsninger til vurdering for hva som skal gjøres med dette rommet. Styret ønsker å bruke tid på å utarbeide en gjennomtenkt plan som ivaretar både borettslagets økonomi og beboernes interesser.

Når det gjelder forslaget om treningsstudio spesifikt, stiller styret seg i utgangspunktet negativ til dette. Kostnadene ved oppussing, innkjøp av utstyr, vedlikehold og forsikring vil være betydelige, og vi mener det sannsynligvis finnes bedre bruksområder for lokalet som kan gi mer verdi for fellesskapet. Treningsstudio er likevel ikke utelukket som en del av den helhetlige vurderingen styret skal gjøre.

Vi oppfordrer forslagsstiller og øvrige beboere til å komme med innspill i prosessen når styret legger frem sin plan for rommet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen ikke vedtar å omgjøre lokalet til treningsrom på nåværende tidspunkt, før styret har gjennomført en grundigere vurdering av mulige alternativer.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **141**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Fremmet av: Vidar Seigen

Bodene i borettslaget er i dag preget av slitasje og begrenset funksjonalitet. Bodene fremstår utdatert og er lite arealeffektive. Det er spesielt behov for:

Større og mer hensiktsmessige boder som gir bedre lagringskapasitet.

Innbruddssikre dører som ivaretar trygghet og reduserer risiko for tyveri.

Stikkontakt i bodene.

Bedre belysning, ventilasjon og generelt høyere standard.

En oppgradering vil gi bedre utnyttelse av areal, økt sikkerhet og en betydelig forbedring av bokvaliteten og verdiøkning på bolig.

Styrets innstilling
Dette er allerede under utredning av styret i forbindelse med en større rehabiliteringsplan etter tilstandsvurdering og energikartlegging som er gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at dette er et forslag om å utrede, og ikke at det nødvendigvis blir gjennomført nøyaktig slik forslaget beskriver. Selve rehabiliteringsplanen vil bli stemt over på et senere tidspunkt. Styret oppfordrer til å stemme for dette forslaget om videre utredning.

> **Forslag til vedtak:**
> Utrede muligheten for å utvide/omorganisere eksisterende bodarealer slik at beboerne kan få større boder.
> Innhente tilbud på:
> 1.Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).
> 2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet
> 3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.
> 4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Renhold oppgang og loft

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

Dette gjelder MB26:

Renholdet er ikke godt nok. Oppgangen oppleves møkkete til tross for vask. Renholdet på loftet er ikke utført de siste 15 årene. Hva ligger i avtalen med om hvilke områder som skal rengjøres?

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at innkjøpte tjenester fra Vaktmester Andersen for renhold i borettslaget til enhver tid skal være av høy kvalitet, og videreformidler budskapet om opplevd dårlig renhold videre til tjenestehaver. Videre er styret i prosess med vedlikehold av fellesarealer, og renhold av kjellere og loft er også en del av dette. Styrets innstilling er kontinuerlig arbeid med de tjenester som borettslaget til enhver tid innehar. Styret ser seg enig i at også fellesarealer kan være en del av dugnadsarbeidet. Selv om styrets innstilling er å stemme i mot dette forslaget om å bytte leverandør og evt. øke fellesutgiftene, er styret klare på at vi jobber hardt for å få mest mulig ut av tjenestene vi betaler for.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **126**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Fremmet av: Vidar Seigen

Borettslaget har i dag ingen faste parkeringsplasser for hver andelseier, og det er ikke tidligere gjennomført noen utredning knyttet til verken tildelingsordning eller teknisk tilrettelegging for elbillading da dette har blitt satt opp på noe endevegger og på ett område bak vaskeriet. Dette gjør det vanskelig å planlegge tiltak for fremtiden, spesielt med tanke på at både behov for forutsigbar parkering og etterspørsel etter ladeinfrastruktur øker. En slik ordning vil ha en direkte verdiøkning ved salg.

En samlet utredning vil gi oversikt over:

Om det er praktisk og økonomisk mulig å innføre faste parkeringsplasser.

Hvordan en eventuell ordning kan organiseres.

Om det er teknisk og økonomisk gjennomførbart å etablere elbillading utover det som allerede er satt opp.

Hva en slik etablering vil kreve av kapasitet, infrastruktur og finansiering.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak dette forslaget.
Styret mener det vil være fint å utrede en mer rettferdig ordning for parkering, samt elbillading.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte ber styret:
> Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:
> 1. Kartlegging av antall plasser og egnet fordeling mellom beboere.
> 2. Vurdering av fremtidig driftsmodell (fast plass, leieordning, prioritering m.m.).
> 3. Kostnads- og konsekvensanalyse.
> I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:
> 1. Tekniske forutsetninger (kapasitet, infrastruktur, plassering)
> 2. Kostnader for installasjon og fremtidig drift
> 3. Mulige støtteordninger eller finansieringsmodeller
> 4. Om elbillading er praktisk gjennomførbart med eller uten faste plasser
> Legge frem en helhetlig vurdering med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalinger til behandling på et senere ordinært eller ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Dyrehold

Fremmet av: Margrethe Beckhaug Castillo

Forslag til endring av regler for dyrehold

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget til vedtak, men stiller seg ikke bak forslaget. Beboere følger allerede gjeldende husordensregler, som er utformet i tråd med norsk lov og politivedtekter om hundehold. Styret mener derfor at det ikke er behov for å endre eller presisere bestemmelsene ytterligere.

Gjeldende regler er som følger:

- Dyrehold er tillatt i henhold til norsk lov og politivedtekter.
- Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.
- Hund skal føres i bånd dersom hunden kan fare mot eller hoppe på mennesker eller dyr som ikke ønsker kontakt med hunden, jf. § 3 b i **Lov om forsvarlig hundehold**:
  «Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser.»
- Dyreeiere skal unngå at dyr gjør fra seg på lekeplasser og skal alltid plukke opp avføring etter dyret.

Styret legger til grunn at beboerne følger gjeldende regler og tar hensyn til fellesområdene og naboene sine.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at det stemmes nei i denne saken.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **88**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Utvidelse av ballkong

Fremmet av: Vidar Seigen

Balkongene i borettslaget er av begrenset størrelse, noe som reduserer bruken og funksjonaliteten for beboerne. Ved utvidelse kan dette ha positiv innvirkning på bokvalitet og boligverdi.

For å vurdere om dette er gjennomførbart i vårt borettslag, er det nødvendig med en profesjonell utredning som avklarer tekniske, økonomiske og reguleringsmessige forhold.

Styrets innstilling
Styrets innstilling stiller seg positiv til å inkludere balkonger som en del av den tekniske utredningen av det langsiktige vedlikeholdet av nåværende bygningsstruktur.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret om å:
> 1. Igangsette en teknisk utredning av muligheten for å utvide eksisterende balkonger.
> 2. Innhente profesjonelle vurderinger av:
> * Konstruksjonsmessige forutsetninger og nødvendige byggetekniske tiltak
> * Kostnader for ulike typer balkongutvidelser
> * Krav til byggetillatelse og eventuelle kommunale godkjenninger
> * Eventuelle konsekvenser for fasade, brannsikkerhet eller felles infrastruktur
> 3. Legge frem utredningen med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalt løsning for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Styret ønsker å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan benyttes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner når de er på besøk.
En slik leilighet vil være en felles fasilitet som kan bookes av andelseiere i borettslaget for korttidsopphold for gjester.

Hva saken gjelder:

Mange borettslag tilbyr i dag en gjesteleilighet som en felles ressurs for beboerne. Dette gjør det enklere å ta imot besøk uten at man selv må ha ekstra plass i egen bolig.

En slik løsning kan bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for både eksisterende og fremtidige beboere.

Hvordan en gjesteleilighet typisk vil fungere:

- Leiligheten eies av borettslaget
- Den kan bookes av beboere via digital løsning overvåket av styret.
- Kun beboere kan reservere leiligheten
- Beboeren er ansvarlig for sine gjester og at husordensreglene følges
- Det betales en døgnpris for bruk (for eksempel et rimelig beløp for å dekke drift og vedlikehold)
- Det vil være begrensning på hvor mange døgn man kan leie sammenhengende
- Leiligheten rengjøres etter bruk via betalt vask

En slik utredning før et potensielt kjøp vil blant annet omfatte:

- prisnivå på aktuelle leiligheter
- forventede driftskostnader
- mulige leieinntekter fra bruk
- praktiske løsninger for booking og drift
- regler for bruk

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **109**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

For å sikre kontinuitet, kunnskapsoverføring og forsvarlig drift kan styret beslutte at avgående styreleder og/eller styremedlemmer deltar i en overgangsperiode etter endt funksjonstid. Overgangsperioden skal bestå av inntil tre møter, og deltakelsen skal være honorert.

Formålet med ordningen er å sikre overføring av erfaring, informasjon og pågående saker til det nyvalgte styret. Dersom styret vurderer at det ikke er behov for slik bistand, bortfaller ordningen.

Avgående styreleder eller styremedlem plikter å møte til de overgangsmøter styret innkaller til. Styret fastsetter tidspunkt og omfang av møtene, og har myndighet til å tilpasse ordningen etter borettslagets behov.

Styrets innstilling
Styret ser verdien av denne vedtektsendringen og oppfordrer til å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **151**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505.000,-. Denne summen er i tråd med gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag av Økernbråtens størrelse.

Valgkomitéen fikk en ekstra arbeidsmengde i forbindelse med ekstraordinært valg på våren 2025 og godtgjørelse foreslås satt til 12.800,-.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 505.000,- og honorar til valgkomité settes til 12.800,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte.

Valgkomiteen ønsker at styret skal ha en balansert sammensetning som både gjenspeiler borettslagets beboere. Ideelt sett ønskes en jevn kjønnsbalanse – og kontinuitet som bidrar til å sikre gjennomføring av prosjekter.

Samtidig vurderes det for tiden spesielt viktig at styret samlet sett innehar variert og relevant kompetanse for å håndtere ulike oppgaver borettslaget står ovenfor. Med aldrende bygningsmasse og økende behov for vedlikehold vil håndverkerkompetanse være av stor verdi for styret.

Valgkomiteen har tidvis en krevende oppgave med å vurdere hvilke hensyn som skal veie tyngst. Både sittende styremedlemmer og flere nye kandidater fremstår som sterke valg.

Etter en grundig vurdering har valgkomiteen landet på en løsning vi mener ivaretar kontinuitet i styret, samtidig som ny og relevant kompetanse ønskes velkommen.

På bakgrunn av dette er valgkomiteens innstilling til styret i Økernbråten borettslag som følger:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

Nåværende leder i Økernbråten borettslag stiller til gjenvalg for 1 år. Har flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten borettslag. 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier, og drifter 360 heleide eiendommer. Har også vært styreleder for en volleyballklubb og har vært prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Gro Tharaldsen (ikke på valg)
- Stian Vik (ikke på valg)
- Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg)
- Vidar Seigen (ny kandidat)

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):

Har vært styremedlem i Økernbråten borettslag i to år. I denne perioden har borettslaget hatt en tydelig økonomisk forbedring. Årsresultatet er snudd fra underskudd på –2 732 716 kroner i 2024 til overskudd på 1 961 917 kroner i 2025. Disponible midler har økt fra 7 801 061 kroner til 10 322 884 kroner.

I tillegg styreerfaring fra Ung i Bærekraft og Medvind Utvikling, med arbeid innen strategi, økonomi og organisasjonsutvikling.

Doktorgrad i finans, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Faglig spesialisering innen kapitalmarkeder, porteføljekonstruksjon og bærekraftige investeringer. Lang erfaring med økonomisk analyse, budsjettforståelse, risikovurdering og strukturert beslutningsgrunnlag.

Arbeider kvantitativt og analytisk, med sterk kompetanse innen data, modellering og evaluering av tiltak.

Opptatt av langsiktig verdiskaping, god forvaltning av fellesmidler og transparente beslutningsprosesser.

«Jeg ønsker å være tidlig ute og melde at jeg stiller til gjenvalg i styret. Det har vært veldig fint å være med nå, og vi har fått god fart på arbeidet. Økonomien har blitt betydelig bedre, og vi ligger an til et sterkt resultat for 2025. Budsjettet for 2026 ser også svært lovende ut.»

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

Vidar er utdannet rørlegger, og har erfaring med HMS, verneombud, miljøfyrtårn og energieffektivisering. Datateknisk kyndig, og teknisk og praktisk anlagt. Opptatt av utvikling, teknologi og automasjon. Har lang erfaring med å samhandle med mange ulike folk via jobb, og er god på samarbeid og vant til å formidle og finne gode løsninger.

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og prosjektoppfølging i samme bransje, med fokus på kostnadskontroll og langsiktige løsninger. Jeg vil bidra med teknisk innsikt, struktur og økonomisk ansvarlighet i styrearbeidet.»

Øvrige kandidater styremedlem:

Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)

Har sittet en periode som styremedlem i Økernbråten borettslag, og vært ansattrepresentant og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

Mastergrad i innovasjon og forretningsutvikling, med spesialisering i markedsorientering og HR. Studiet ga inngående kunnskap om å forstå og tilrettelegge for innovasjon og utvikling i organisasjoner, samt fordypning i markedsføring og HR. Har også en bachelorgrad i markedsføring og reiseliv, og har studert et halvt år i Frankrike.

Er engasjert i grøntgruppen i borettslaget og har gjennom arbeidet i styret og annet virke erfaring med dialog med beboere, håndtering av konflikter, informasjonsarbeid og markedsføring, blant annet.

«Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg opplever at styret fungerer godt og er inne i flere viktige prosesser som jeg gjerne vil bidra til å videreføre. Jeg har god oversikt over pågående saker og mener at kontinuitet er viktig for et effektivt styrearbeid.

Jeg er særlig engasjert i grøntgruppen og arbeidet med fellesarealer og trivsel, og ønsker å fortsette dette arbeidet videre.

Jeg er 35 år, jobber med markedsføring og har en sønn på 3 år. Jeg ønsker å bidra til at Økernbråten er et trygt og hyggelig sted å bo – både for små og store.»

Frank-Ivar Olsen

Elektriker med fagbrev. 24 år+ erfaring som distriktssjef salg elektro. Over 10 års erfaring fra styret i Økernbråten borettslag, og 15+ års erfaring som leder og medlem i Økernbråten garasjeforetak. 6 år som styremedlem i et milliard konsern. Har vært President i LEO (Lions),

Er hovedtillitsvalgt i Handel og kontor pdd. Har startet og drevet et idrettslag osv. Har gjennomført kurs hos styreforeningen.

Kan bidra med håndverkerkompetanse som elektriker og har inngående kjennskap til borettslaget. Viktig at borettslaget har en sunn og forutsigbar økonomi og forvalter midlene sine fornuftig, at vedlikehold følges opp etter plan, og at trivsel og fellesskap er en prioritet.

Knut Erik Heggem

Utdannet siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør og bedriftsøkonom fra BI. Styreleder i Økernbråten garasjeforetak. Har også hatt styreverv hos arbedsgiver Wärtsilä Gas Solutions, samt vært styreleder i Linderud skolekorps, velforening og veiforening i mange år.

Arbeider med prosjekter med teknisk innhold. Salg av prosessanlegg til gass skip. Kan håndtere alt av teknisk. Arbeider i Team. Vant til å lede, oppnå resultater via medarbeidere. Håndterer store prosjekter. Kan forstå og lese regnskap.

Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Harald Zeigler (gjenvalg)
- Sara Nybø (gjenvalg)

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Runar Høidal Kvåle

Valgkomiteen sender en stor takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp for å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen

v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Innstilling
Styret ser det gode arbeidet og argumentene i valgkomitéens innstilling. Samtidig vil vi informere om at nåværende styre samarbeider godt og har en god kjønnsbalanse. Det er også fordeler ved at sittende styre blir gjenvalgt til å fullføre pågående rehabiliteringsplaner.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Audun Amundal (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audun Amundal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Frank-Ivar Olsen (56 stemmer)
Mohammad Reza Allahdadi (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Mari Fjæstad
Knut Erik Heggem
Frank-Ivar Olsen
Mohammad Reza Allahdadi
Vidar Seigen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Bergersen Zeigler (122 stemmer)
Sara Laier Nybø (124 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Bergersen Zeigler
Sara Laier Nybø

18. Valgkomité

Ansvarlig for å finne kandidater til å sitte i styret i borettslaget og skrive innstilling til generalforsamlingen.

Innstilling
Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Runar Høidal Kvåle (136 stemmer)
Eva Larsen (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Runar Høidal Kvåle
Eva Larsen

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557573968391

Underskriverne

bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Merete Gardal
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538021
Deres ref: 9407335

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 123, BNR. 607.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 123, bnr. 607.

GNR. 123 BNR. 607

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.10.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

44268 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

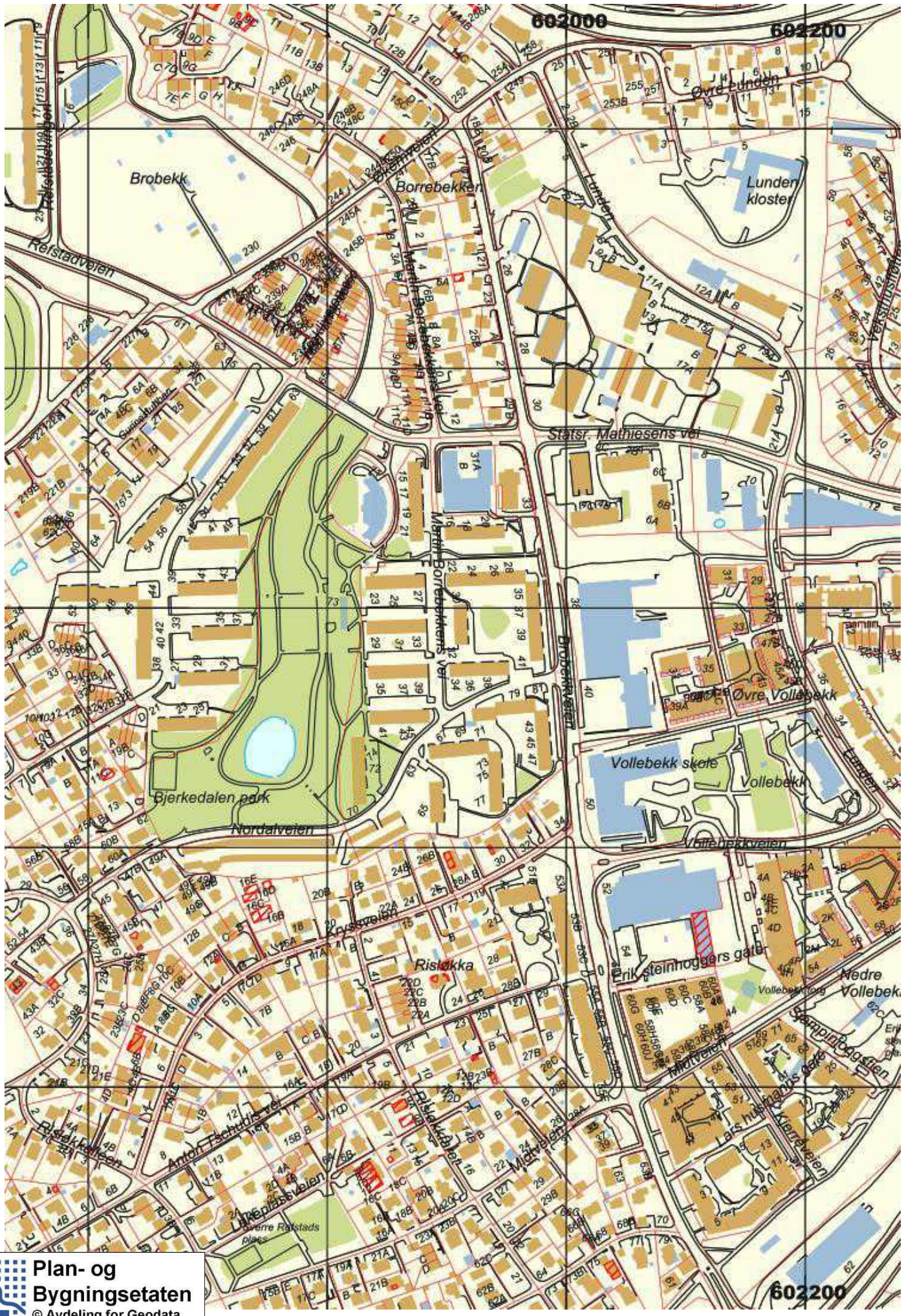
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

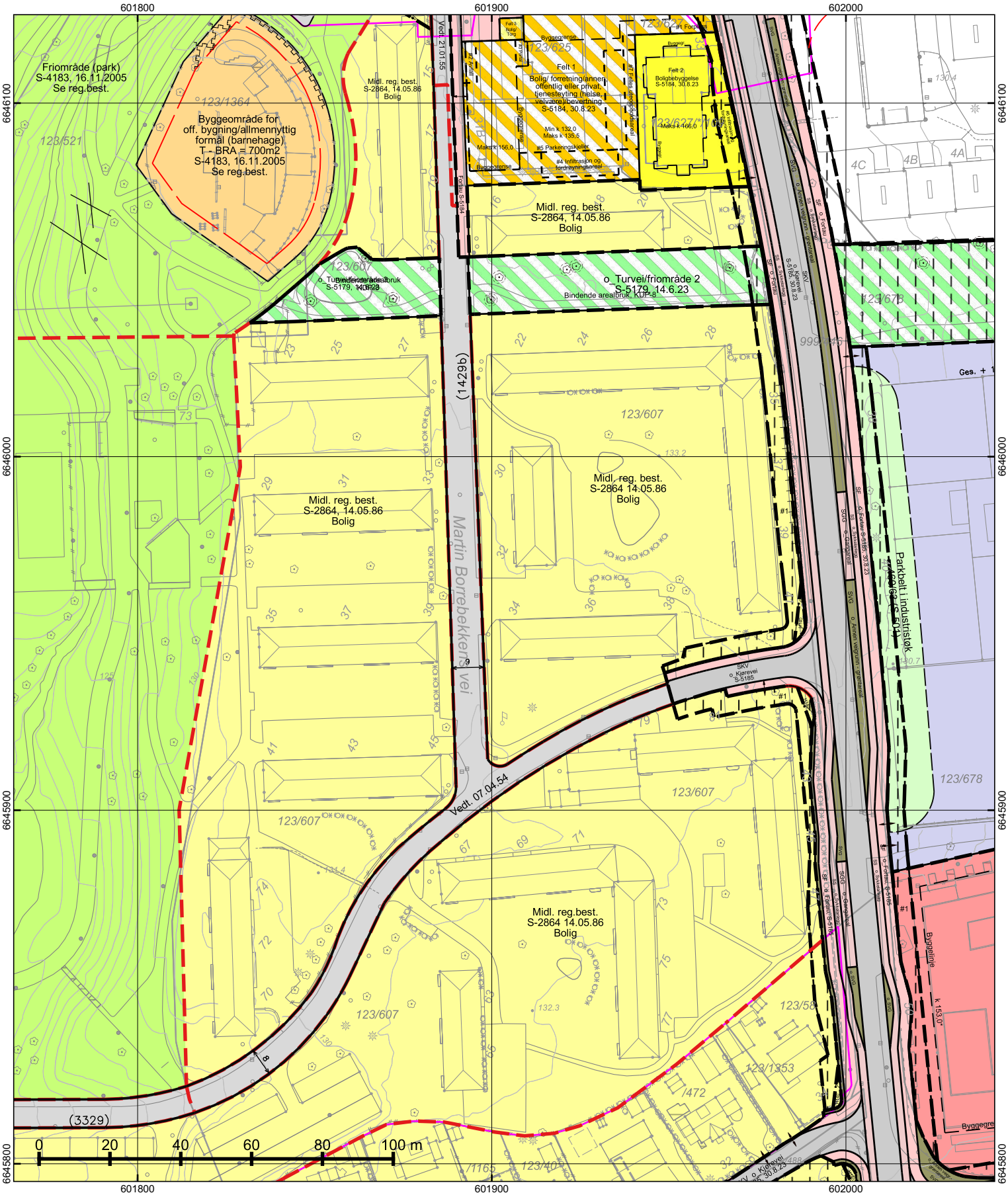
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
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.

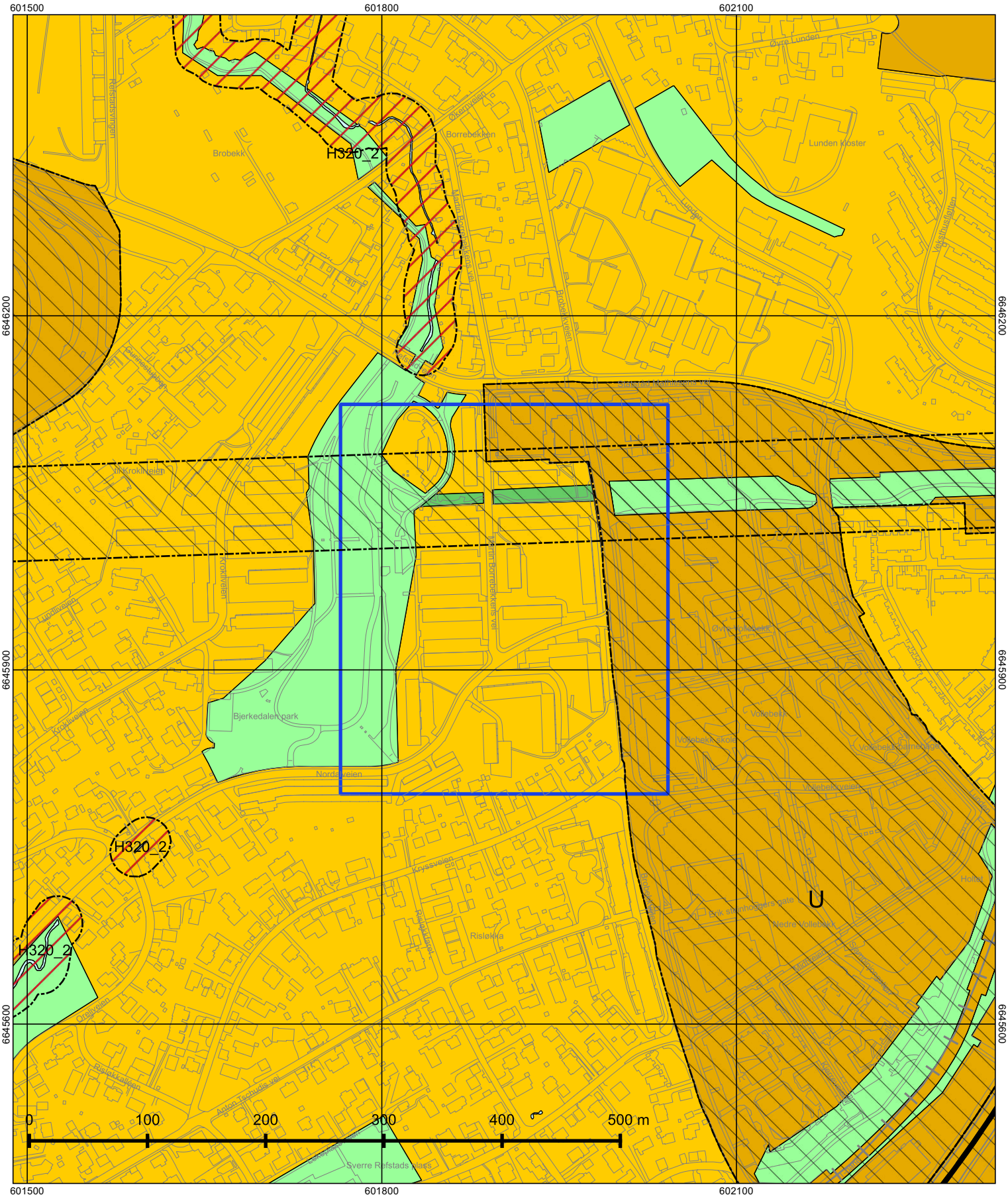
PlottID/Best.nr: 161674/ 86538021
Adresse: Martin Borrebekkens vei 17
Gnr/Bnr: 123/607
Deres ref.:
Kommentar:

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: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161674/86538021
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



Oversiktskart

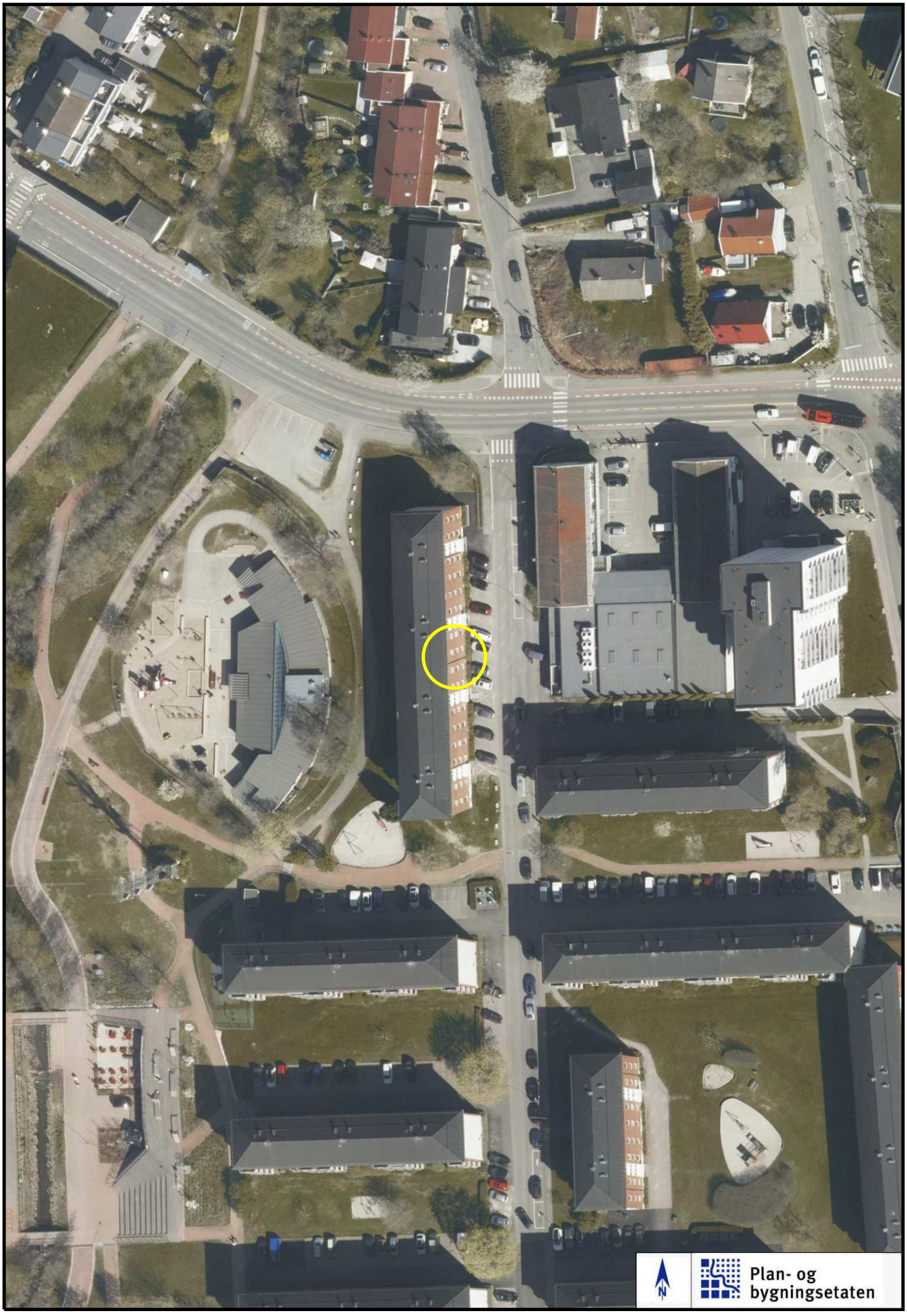
Adr.: Martin Borrebekkens vei 17

Gnr bnr : 123 / 607



Dato: 18.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Martin Borrebekkens vei 17

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.08.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
v/ Monika Skarphagen
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 24 JAN. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200602664-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARTIN BORREBEKKENS VEI 15-21	Eiendom:	123/607
Tiltakshaver:	Økernbråten borettslag v/Jeanette Stenersen	Adresse:	Martin Borrebekkens vei 19, 0584 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/rep. av bygningstekniske installasjoner – skifte av sluk

FERDIGATTEST - MARTIN BORREBEKKENS VEI 15-21

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Økernbråten borettslag v/Jeanette Stenersen, Martin Borrebekkens vei 19, 0584 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

Martin Borrebekkens vei 17

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 143 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	19 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Økernbråten Linje 58, 60	2 min 0.1 km
Vollebekk Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Alna stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.7 km

BARNEHAGER

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	2 min 0.1 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Brobekk barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	5 min
Rema 1000 Vollebekk	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	14 min
Vitusapotek Vollebekk	7 min
Linderud Vinmonopol	14 min

SPORT

Økernbråten balløkke	3 min
Vollebekkveien skole	6 min
Fitness24Seven Bjerke	10 min
Feel24 Økern Brobekk	11 min

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

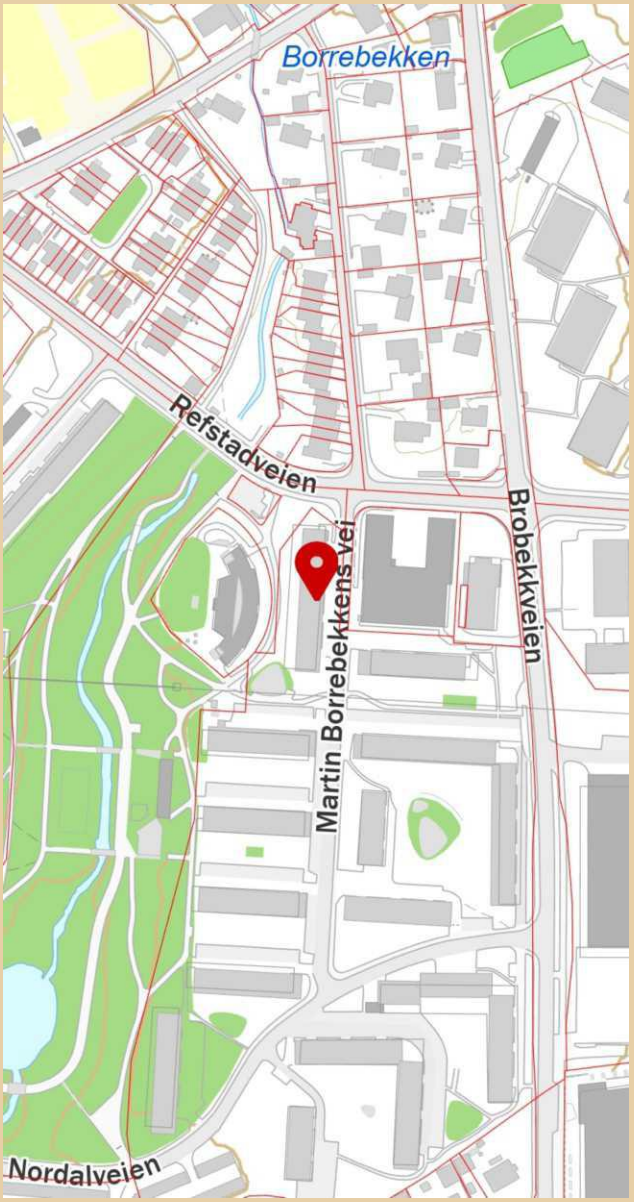
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

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:
Martin Borrebekkens vei 17, 0584 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 607, andelsnr. 80 i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260341

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
