PRIVATMEGLEREN

LANDINGSVEIEN 84

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

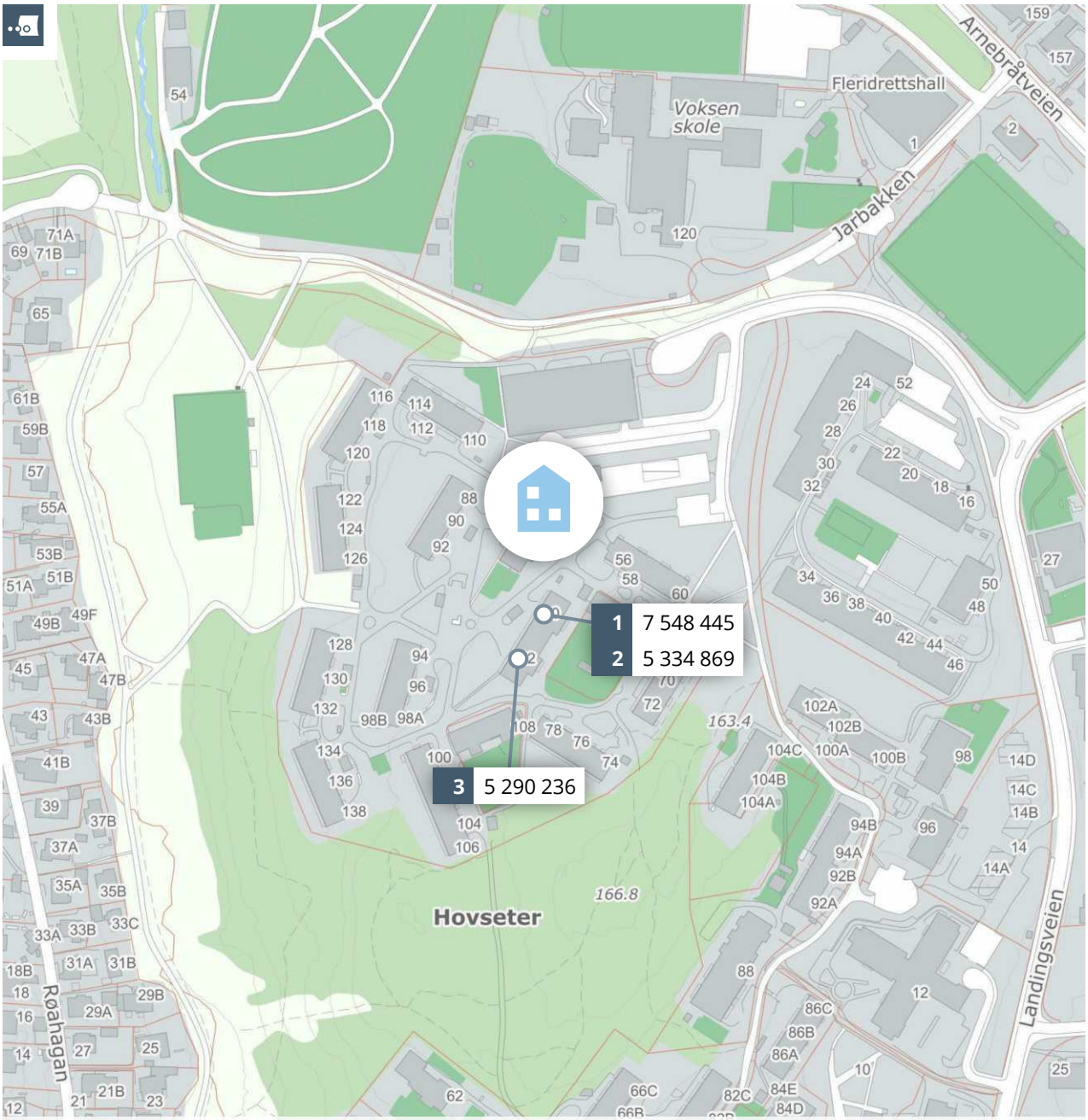
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
LANDINGSVEIEN 84

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 17.09.2026

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: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landingsveien 84, 0767 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

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

Verdivurdert til

5 200 000

33 946	5 233 946	91 824
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	4 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	3 836
Formue	14 523
Soverom	2
Etasje	8

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landingsveien 80 75 m²	1975	8. etg	2 sov	27.03.2026	7 300 000	**7 500 000**	48 445	7 548 445	**100 646**
2	Landingsveien 80 56 m²	1975	7. etg	2 sov	03.03.2026	5 300 000	**5 300 000**	34 869	5 334 869	**95 266**
3	Landingsveien 82 56 m²	1975	2. etg	2 sov	28.08.2025	5 300 000	**5 250 000**	40 236	5 290 236	**94 469**

Leiligheten er en toppleilighet i 8. etasje og inneholder to soverom. Store vindusflater gir godt med dagslys og vid utsikt over nærområdet. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 11 kvm. Leiligheten ble i hovedsak oppusset i 2022, blant annet med nytt Epoq-kjøkken, nye gulv, varmefolie og etablering av det andre soverommet. Badet ble oppgradert i 2016. Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod på ca. 4 kvm i underetasjen.

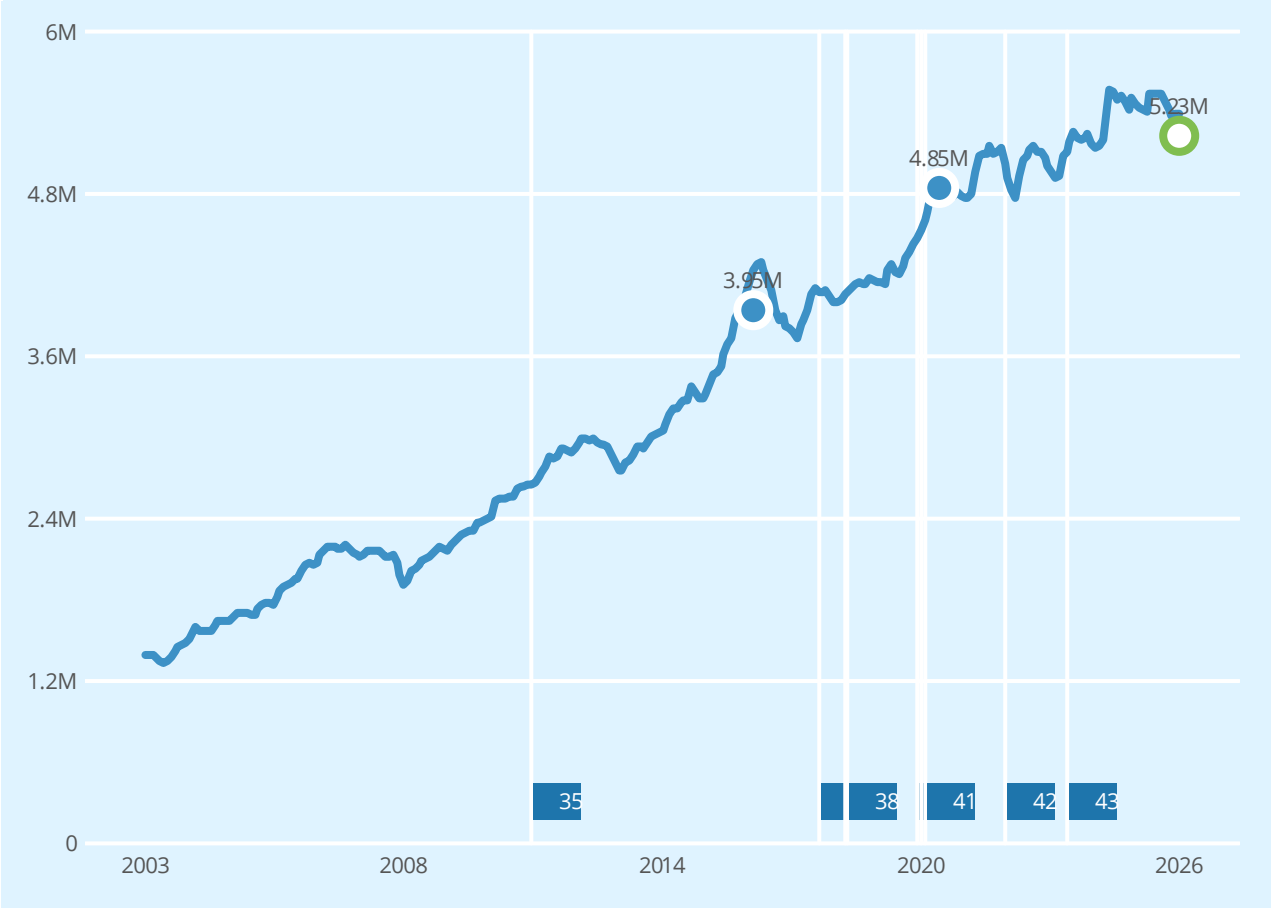
Landingsveien 84 ligger i Orebakken borettslag på Hovseter, i et rolig boligområde med bilfrie og grønne fellesarealer. Fra eiendommen er det kort vei til tur- og rekreasjonsområdene i Mærradalen, med videre forbindelser mot Bogstad, Sørkedalen og Nordmarka. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 på Hovseter eller i Arnebråtveien, mens Røa Senter tilbyr et bredere utvalg av butikker og servicetjenester. Det er gangavstand til barnehager og skoler på alle trinn, blant annet Landingsveien barnehage, Orebakken barnehage, Voksen skole, Hovseter skole og Persbråten videregående skole. Kollektivtilbudet er godt, med Orebakken bussholdeplass i nærheten og omtrent tolv minutters gange til Hovseter og Røa T-banestasjon, som gir enkel forbindelse videre til Oslo sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+36 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2021	22.03.2021	03.05.2021	4 900 000	4 850 000	-	4 850 000	
11.11.2016	08.12.2016	17.01.2017	3 600 000	3 900 000	48 000	3 948 000	
14.08.2008		14.08.2008	-	1 541 960	-	1 541 960	44

44 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i JARBAKKEN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 979 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i JARBAKKEN grunnkrets siste 6 mnd

21
leiligheter solgt

7.0M
6 895 000 Prisantydning i snitt
6 847 000 Salgspris i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

91 824 Landingsveien 84 Totalpris 5 233 946
90 750 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

82 924 JARBAKKEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Landingsveien 84, 0767 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 315

Andelsnummer 422

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1744 **Eiendomsverdi ref nr:** XL7950

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Grunnmur av betong, bærende elementer av betong og etasjeskillere av betong.
Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein og stedvis kledd med panel. Vinduer med 2-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Taket er tilnærmet flatt og tekket med sveisepapp eller liknende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar
Vinduer skal skiftes i regi av borettslaget i henhold til vedlikeholdsplan.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Dører skal skiftes i regi av borettslaget i henhold til vedlikeholdsplan.
Innglasset balkong med adkomst i fra stue på ca. 11 m².
Dekke med terrassebord over betong og rekkverk i betong.
Håndløpere i tre. Enkle glassfelt over rekkverket på kortside og glassfasade på langside.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett
Overflater med mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malt betong og malte plater.
Himling med malt betong.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige dører er malte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM Gå til side

Fliser på vegger og malte plater downlights i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 37.
Det skjulte vanntette sjiktet er utført som løstliggende banemembran under påstøp på gulv og som ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speilskap med lys over, elektris håndkletørker og dusjhjørne med glassdører.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fukt kontroll ved hulltaking i entré, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
Selve målingen kan vise tørre materialer der hullet er tatt, men dette utelukker ikke at det kan stå skjult fukt eller en lekkasje bak selve dusjsonen.
Ingen kondens ble registret med bruk av Protimerter MMS2.
Fuktsøk på våtrom med stålstendere/sviller er utfordrende og har begrensninger.
Ved stålsviller i veggen er det begrenset mulighet for å utføre tradisjonelt fuktsøk, da det ofte er lite eller ingen trevirke å måle på.
Ingen trevirke ble lokalisert av undertegnede.
Det ble målt etter kondens i konstruksjonen på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, benkeplate av Quartz Carrara, integrert stekeovn, platetopp og integrert kjøleskap med fryser.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og rør i rør i fra 2016.
Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Det er nytt avløp på bad i fra 2016 iflg. tidligere prospekt.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekket er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av interne ventilasjonsrør/ventiler tilfaller brukeren av boligen og utbedringer av resterende anlegg anses å være et felles ansvar.
Det er varmtvannstank plasser i kjøkenskap.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Anlegget har en godkjent el-kontroll.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Eier har fremlagt samsvarserklæring på sine arbeider i 2022 og det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider i forbindelse med bad i 2016.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

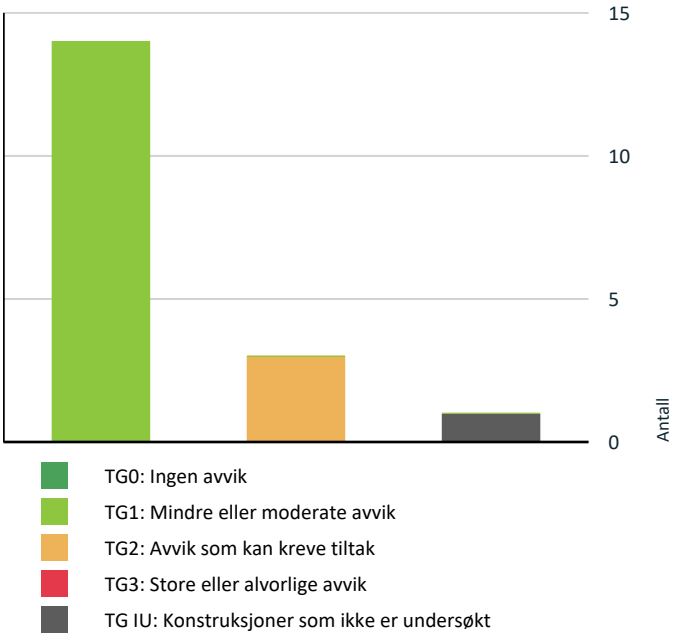
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod er fjernet og er tatt i bruk som del av stue og spisekrok er tatt i bruk som soverom.
Endring fra spisekrok til soverom er ikke søknadspliktig (hoveddel til hoveddel), men ihht. godkjent byggetegning var det tidligere bod i tatt i bruk som del av stue. Bod er fjernet (av tidligere eiere) og arealet
er inkludert i arealet til stue(tilleggsdel til hoveddel) dette er endring av rombruk og søknadspliktig. Det gjøres oppmerksom på at dette forhold ikke er bruksendret/søkt om/byggemeldt.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.
Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå oppført i 1975 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød
De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 8.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget på arbeider som er utført før 2016, det er uviss om det er utført arbeider i perioden mellom 1999 og 2008.
Eier har fremlagt samsvarserklæring på sine arbeider i 2022 og det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider i forbindelse med bad i 2016.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår, våtrom er oppgradert i 2016 og stue/kjøkken og soverom 2 ble pusset opp i 2022.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for utbedringer på våtrom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar
Vinduer skal skiftes i regi av borettslaget i henhold til vedlikeholdsplan.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Dører skal skiftes i regi av borettslaget i henhold til vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:
• Karmene og terskelen på entrédøren er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Karmene og terskelen på entrédøren bør overflatebehandles eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusert beskyttelse mot fukt og trekk.
Dersom skadene er omfattende, bør utskifting vurderes for å sikre funksjon og levetid.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med adkomst i fra stue på ca. 11 m².
Dekke med terrassebord over betong og rekkverk i betong. Håndløpere i tre. Enkle glassfelt over rekkverket på kortside og glassfasade på langside.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett
Overflater med mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt betong og malte plater.
Himling med malt betong.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår. Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår: 1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

VÅTROM

8.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater downlights i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

8.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 37.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), flis ved døråpning er løs.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Flis med bom bør vurderes utbedret, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres. Bom under flis kan føre til sprekker i fuger og løse fliser som kan indikere underliggende skade eller føre til skader.

Bom i flis ble påvist på flere områder og dette tyder på at vedheften mellom flisen og underlaget er redusert. Dette
medfører en økt risiko for at flisene løsner eller at de lettere kan få skader.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

8.ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det skjulte vanntette sjiktet er utført som løstliggende banemembran under påstøp på gulv og som ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

8.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speilskap med lys over, elektris håndkletørker og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

8.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

8.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fukt kontroll ved hulltaking i entré, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
Selve målingen kan vise tørre materialer der hullet er tatt, men dette utelukker ikke at det kan stå skjult fukt eller en lekkasje bak selve dusjsonen.
Ingen kondens ble registret med bruk av Protimerter MMS2.
Fuktsøk på våtrom med stålstendere/sviller er utfordrende og har begrensninger.
Ved stålsviller i veggen er det begrenset mulighet for å utføre tradisjonelt fuktsøk, da det ofte er lite eller ingen trevirke å måle på.
Ingen trevirke ble lokalisert av undertegnede.
Det ble målt etter kondens i konstruksjonen på befaringsdagen.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

8.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, benkeplate av Quartz Carrara, integrert stekeovn, platetopp og integrert kjøleskap med fryser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

8.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og rør i rør i fra 2016.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Det er nytt avløp på bad i fra 2016 iflg. tidligere prospekt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekket er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av interne ventilasjonsrør/ventiler tilfaller brukeren av boligen og utbedringer av resterende anlegg anses å være et felles ansvar.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank plasser i kjøkenskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

⚠ 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

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Anlegget har en godkjent el-kontroll.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Eier har fremlagt samsvarserklæring på sine arbeider i 2022 og det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider i forbindelse med bad i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget på arbeider som er utført før 2016, det er uviss om det er utført arbeider i perioden mellom 1999 og 2008.
Eier har fremlagt samsvarserklæring på sine arbeider i 2022 og det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider i forbindelse med bad i 2016.

Konsekvens/tiltak

• Det bør avklares om det er utført arbeider i perioden 1999–2008 og om disse er dokumentert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt kvalitet og sikkerhet på det elektriske anlegget, samt risiko for skjulte feil og mangler som kan medføre fare for brann eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår: 1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget på arbeider som er utført før 2016, det er uviss om det er utført arbeider i perioden mellom 1999 og 2008.
Eier har fremlagt samsvarserklæring på sine arbeider i 2022 og det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider i forbindelse med bad i 2016.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

• Det bør avklares om det er utført arbeider i perioden 1999–2008 og om disse er dokumentert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt kvalitet og sikkerhet på det elektriske anlegget, samt risiko for skjulte feil og mangler som kan medføre fare for brann eller personskade.

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

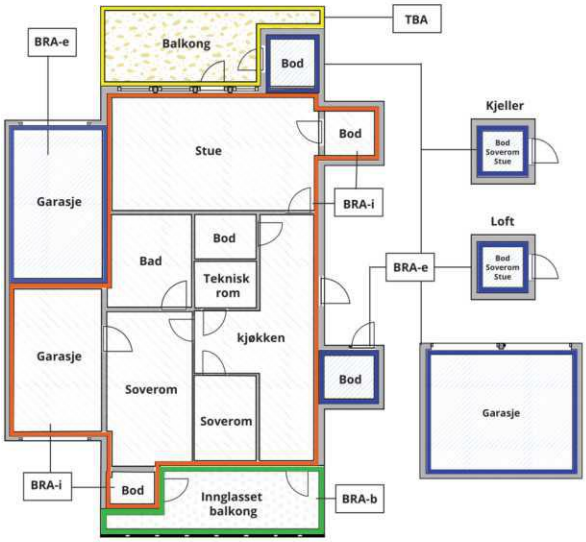
Hva er måleverdig areal?

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)**
8.Etasje	57		11	68	
Underetasje		4		4	
SUM	**57**	**4**	**11**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8.Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bod er fjernet og er tatt i bruk som del av stue og spisekrok er tatt i bruk som soverom.
Endring fra spisekrok til soverom er ikke søknadspliktig (hoveddel til hoveddel), men ihht. godkjent byggetegning var det tidligere bod i tatt i bruk som del av stue. Bod er fjernet (av tidligere eiere) og arealet
er inkludert i arealet til stue(tilleggsdel til hoveddel) dette er endring av rombruk og søknadspliktig. Det gjøres oppmerksom på at dette forhold ikke er bruksendret/søkt om/byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022 ble tidligere døråpning på bad mot soverom, utenfor våtsone, tettet med membran og flislagt av faglært murer.
Nytt balkonggulv lagt med impregnerte terrassebord sommeren 2026. Nytt vindu på hovedsoverom i 2022
Elektriske arbeider på stue, kjøkken, gang og soverom ifm renovering av leilighet i 2022
Leiligheten ble renovert i 2022 (med unntak av bad). Arbeidene omfattet blant annet nytt kjøkken, nytt gulv (med unntak av hovedsoverom), legging av varmekabler og etablering av nytt gjesterom. I tillegg ble dør mellom bad og soverom tettet.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Ikke utover overnevnte kommentarer til byggetegninger.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Anne Lene Dyrstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	315		0	57579.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Landingsveien 84

Hjemmelshaver
Orebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OREBAKKEN BORETTSLAG	950444932			Dyrstad Anne Lene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
422

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landingsveien 84 ligger rolig og barnevennlig til ved foten av Holmenkollåsen. Landingsveien ligger flott plassert mellom marka og Røa. Kort vei til fint turområder og Nordmarka.. Videre er Mærradalen i umiddelbar nærhet med en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter. Følger man dalen nordover ender man ved Bogstad camping. Like ved ligger Bogstadvannet og Bogstad Gård. Sydover kan man følge Mærradalen som etterhvert knytter seg til sykkel og gangsti ned mot Frognerparken.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Om tomten

Fellestomten har friområder med idrettsplass, lekeapparater, gressplener, trær og beplantning, samt flere sittegrupper. Borettslaget er bilfritt og har asfalterte gangstier.

Varme

Varmekabler i gulv på badet/vaskerom. For øvrig elektriske panelovner og varmefolie i entré, stue/kjøkken og soverom 2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026	Egenerklæring er ikke vedlagt da den blir lagt inn i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	18.09.2026	
3	18.09.2026	Rettet årstall på el-arbeider.

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260096
Addresse	Landingsveien 84		
Postnr.	0767	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne Lene Dyrstad		

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?

01.04.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Tidligere eier har oppgitt at baderom ble renovert i 2016 av faglært rørlegger i Norsk Rørservice AS. I 2022 ble tidligere døråpning mot soverom utenfor våtsone tettet med membran og flislagt av faglært murer.

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 ved kopi:

Orientering og beskrivelse av utført arbeid, garantibevis gulvmembran, kontrollskjema sanitærarmatur, ventiler og sanitærutstyr, samsvarserklæring med garanti, rapport for risikovurdering, sluttkontroll, garantiskjema varmekabler, leverandøroversikt mm

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Protan sveisemembran på badegulv

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet renovert

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:

Montering spotter, varmekabler, stikk ved speil, lys over speil, ny kurs med jordfeilbryter ifra sikringsskap til bad, dobbeltstikk vaskemaskin, punkt håndkletørrer

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:

Beskrivelse, samsvarserklæring, garanti varmekabler, kursfortegnelse mm

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

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

Bad renovert i 2016. Blant annet bytte hovedstoppekran kaldt vann, flytte rør inn til vegg, nye pex rør i rør til tak, monteriing krommet rør 12 mm til vaskemaskin, toalett, servant og dusj, avløp til vaskemaskin og servant mm

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:

Beskrivelse av arbeider,ø og hvem som har utført det, kontrollskjemaer mm

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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 ☑ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt balkonggulv lagt med impregnerte terrassebord sommeren 2026. Nytt vindu på hovedsoverom i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Balkonggulv gjort av egen husstand, nytt vindu 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

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:

Elektrisie arbeider på bad i 2016 og elektriske arbeider på stue, kjøkken, gang og soverom ifm renovering av leilighet i 2022

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:

Rapport fra sluttkontroll, risikovurdering, samsvarserklæring og avsluttet tilsynssak er lastet opp for arbeider i 2022. Har tilsvarende fysisk dokumentasjon på arbeidene fra 2016

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?:

Rejlers Elsikkerhet AS (via Elvia)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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

Hvilke endringer er gjort?:

Leiligheten ble renovert i 2022 (med unntak av bad). Arbeidene omfattet blant annet nytt kjøkken, nytt gulv (med unntak av hovedsoverom), legging av varmekabler og etablering av nytt gjesterom. I tillegg ble dør mellom bad og soverom tettet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

Beskrivelse:

Det foreligger vedtak om rehabilitering av bygningsmasse. Nærmere informasjon om prosjektet og tilhørende økonomiske konsekvenser fremgår av salgsdokumentasjonen.

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

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 11.09.2026

Signert av *Anne Lene Dyrstad*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Landingsveien 84, 0767 OSLO**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268463**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80708386**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **315**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0703**



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 **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **4 804,8 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 804,8 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 **164,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **164,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **791 570 kWh**

Landingsveien 84, 0767 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak 2 Nye vinduer

Nye vinduer

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 (33)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Landingsveien 84	301384927		0	0	
Landingsveien 84	80708386	H0101	0	0	56
Landingsveien 84	80708386	H0102	0	0	57
Landingsveien 84	80708386	H0103	0	0	58
Landingsveien 84	80708386	H0104	0	0	59
Landingsveien 84	80708386	H0201	0	0	140
Landingsveien 84	80708386	H0202	0	0	141
Landingsveien 84	80708386	H0203	0	0	142
Landingsveien 84	80708386	H0204	0	0	143
Landingsveien 84	80708386	H0301	0	0	226
Landingsveien 84	80708386	H0302	0	0	227
Landingsveien 84	80708386	H0303	0	0	228
Landingsveien 84	80708386	H0304	0	0	229
Landingsveien 84	80708386	H0401	0	0	312
Landingsveien 84	80708386	H0402	0	0	313
Landingsveien 84	80708386	H0403	0	0	314
Landingsveien 84	80708386	H0404	0	0	315
Landingsveien 84	80708386	H0501	0	0	372
Landingsveien 84	80708386	H0502	0	0	373

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Landingsveien 84	80708386	H0503	0	0	374
Landingsveien 84	80708386	H0504	0	0	375
Landingsveien 84	80708386	H0601	0	0	388
Landingsveien 84	80708386	H0602	0	0	389
Landingsveien 84	80708386	H0603	0	0	390
Landingsveien 84	80708386	H0604	0	0	391
Landingsveien 84	80708386	H0701	0	0	404
Landingsveien 84	80708386	H0702	0	0	405
Landingsveien 84	80708386	H0703	0	0	406
Landingsveien 84	80708386	H0704	0	0	407
Landingsveien 84	80708386	H0801	0	0	420
Landingsveien 84	80708386	H0802	0	0	421
Landingsveien 84	80708386	H0803	0	0	422
Landingsveien 84	80708386	H0804	0	0	423

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1975
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.03
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
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	10.03.2026
Beskrivelse	

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

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 585,90 m²
Areal tak	600,60 m²
Areal gulv	600,60 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 206,10 m²
Oppvarmet BRA	4 804,80 m²
Oppvarmet luftvolum	12 016,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,10 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,70 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
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	0,00 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
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	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 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
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00
		Inndata
Installert effekt		1 706,63
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00

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

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 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	395,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,90
Fossilt fastbrensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,13 W/(m²·K)
2	Tak	0,04 W/(m²·K)
3	Gulv	0,04 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,45 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,09 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,75 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,00 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,75 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	0,56 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,31 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	94,61	0,00	94,61	1,00	94,61
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	6	31	1,0	31
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	10	0	10	1,0	10
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**159**	**6**	**165**	**-**	**165**

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	791 570	165
	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	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	791 570	165
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	791 570	165

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

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	188 781	39
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	454 572	95
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	148 217	31
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	791 570	165
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	791 570	165

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	164,75	1,00	164,75
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	0,00	0,45	0,00
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	164,75 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	791 569,81 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Kaoutar El Malmi
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260096 . Vår ref.: 0415-1-8081 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	OREBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950444932
Andelseier:	Dyrstad, Anne Lene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	8081
Adresse:	Landingsveien 84, 0767 OSLO
Andelsnummer:	422
Gnr.	31
Bnr.	315

Borettsinnskudd: Kr. 17 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202685
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	21 336 153,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 836,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 836,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	351,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 037,-
Annen formue:	14 523,-
Gjeld:	34 869,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202685
Restsaldo:	33 945,18
Kapitalkostnader:	269,65
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 945,18,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter Orebakken Borettslag
orgnr 950444932.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.juni 2023

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren er en juridisk person,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Husordensregler i Orebakken Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 5. juni 2024

Innhold

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

§ 1 Innledning

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

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

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

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

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

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

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

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

§ 5 Fellesområder

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

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

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

§ 6 Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

§ 7 Parkeringshuset

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

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

§ 8 Søppel

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

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

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

§ 9 Dyrehold

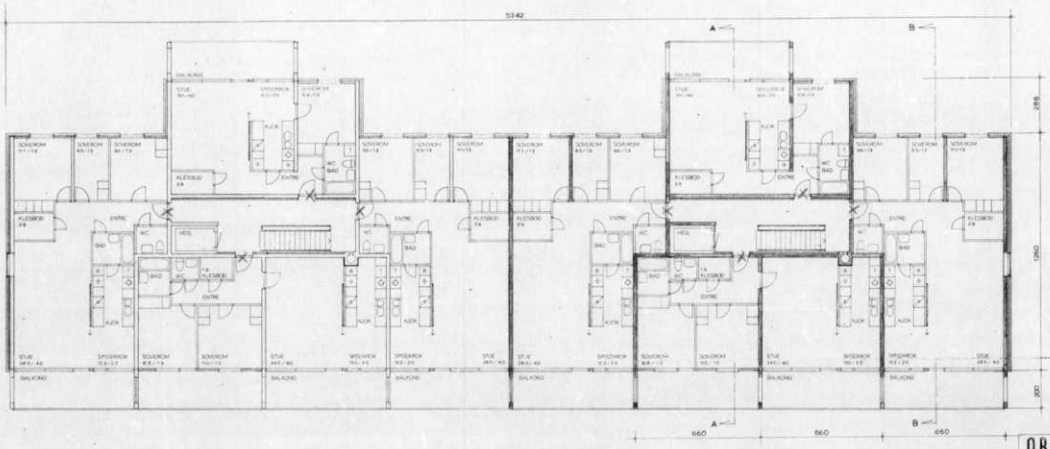
Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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



2

17 NOV. 1971

OBOS 415 HOVSETER FELT C

PLAN 1.- 6. ET.

BLOKK NR. 312, 313

FREBEN NÆSS & ARNE SELMER
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL 1:100

TEGNET AV

5343

G.nr. 31 Br.nr. 315

Horseter Felt "6"

Landingsveien 84-86

J.nr. 1971 - 3643

Høghus Blokk 313

Bygningsenhetsnr.:	80708386

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III Oslo 1 *20 72 10

Byggemelding 1 J.nr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Hovseter, felt C, Landingsveien, blokk 313	31	11	-

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Oslo Bolig og Sparelag OBOS	Hammersborg torg 1, Oslo, tlf. 204050.
Arkitektene MNAL Preben Krag og Jens Selmer	Sommerrogt. 17, Oslo, tlf. 447813.

Oppl. om arb.

Arbeidets art (sett x)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☐ Flermannsb. ☐ Rekkehus ☒ Boligblokk ☐ Forretnings- og kontorb.
☐ Verksted og fabrikkb. ☐ Off. bygg. ☐ Garasje ☐ Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer
☐ Tre ☐ Mur ☒ Betong ☐ Annet

Bilag

Følgende tegninger vedlegges:

2 sett planer, snitt, fasader, mål 1:100, tegn. nr. 5342, 5343, 5344, 5345, 5346, 5347.

5 sett situasjonsplaner, mål 1:500, tegn. nr. 5296.

Nabovarsel

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
Del av gnr. 31 bnr. 11	1) Oslo kommune, Kontoret for park og idrett, Kingosgt. 17c. 2) Voksen skole v/Skolerådmannen, Strömsveien 102. 3) Oslo kommune, Sosialrådmannen, Akersgt. 55.

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: **i anledning:**

Bygn.vedtektenes §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

BYGNINGSENHETS nr. 8 0 7 0 8 3 8 6 k. s.

KOORDINATER ÷ Y 0 3 7 0 9 ÷ X 0 4 4 6 9

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:	Utfylles av bygningskontrollen	Gebyr kr.
Bruksrom 1) i kjeller FUND m²	869 m²	500 v
Kjeller 733.34 „	736 „	1275 v
Underetasje „	„	
1. etasje 733.34 „	736×7	8925 v
2.-3.-4.-5. „	736 „	1700 v
6.-7.-8. „	„	
„ etasje 733,34 „	„	
5. „ „	„	1200 v
6. „ „	„	
7. „ „	„	
Sum br.areal 6600,06 m²	m²	
Uthus, garasje m²	m²	Bygn.geb. kr.
Påvisn. Gravetill.		Påv.geb. kr. 400

Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med w.c.	Med dusj/bad	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
16	2 rom + kj.	x	x	x			Kontorer: m²
16	3 „	x	x	x			Butikker: m²
32	4 „	x	x	x			Industrilokaler: m²
	„						Uthus: m²
	„						Garasjer: m²
	„			I parkeringshus			
	1 rom + tekj.						Bolfate: m²
	1 rom + f. kj.						
	enkeltrom						
							Antatt verdi av byggearbeide, eksklusive tomt:
Sum leiligh. 64	Samlet ant. rom (ikke kj.) 208						5.400 000,-

1	2	3	4	5	6	7	8

1) *Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, hobbyrom o. l.*

VEISAK 20/12-71.

Skj. A. 1. 4000. Andvord. 24655/71

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1.	Grunnens beskaffenhet: Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Bærekraftig leire. Enkelte tomtegrunner på fjell.
2.	Fundamentering: Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Fundamenteres på såle. Statiske beregninger innsendes senere av byggteknisk konsulent.
3.	Grunnmur: Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	20 cm betong, 10 cm Leca.
4.	Yttervegg: Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Gavlvegger 20 cm betong, 10 cm elastiske mineralullplater, ½ steins teglforblending. Gavlvegg i underetasje isoleres med 20 cm Leca. Bölgeeternit som fuktsperre mot terreng. Langvegg: 11 mm gipsplate, diff. tett papp, 4" bindingsverk, 10 cm elastiske mineralullplater, imp.papp, luftrom, ½ steins teglforblending.
5.	Innvendige bærevegger: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	20 cm resp. 15 cm betongvegger.
6.	Trapperomsvegger: Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	15 cm betong, kortveggene isolert på leilighetssiden, langveggene på trapperomssiden med 10 cm Leca lyddempende plater.
7.	Andre innvendige vegger: Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	2"x3" bindingsverk. 11 mm gipsplater på begge sider. I bad: 13 mm gipsplater med tape over skjöter og endeflater. Diffusjonstett maling.
8.	Kjellergulv: (NB. Oppholdsrom.)	Betonggolv på 20 cm kult. Fuktsperre, 6 cm Isopor, krysslagte trefiberplater. Accustoleum eller vinylfilt. I vanl. kjellerrom betonggolv avrettet i eget fett.
9.	Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	18 cm betong, 6 cm Isopor, krysslagte trefiberplater, Accustoleum eller vinylfilt.
10.	Andre etasjeskillere: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	18 cm betong som sparkles. Accustoleum eller vinylfilt.
11.	Øverste etasjeskiller: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	18 cm betong, 15 cm filt, 2 cm sydd matte.

12.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Oppforet tretak, ventilert luftrom, 1" takbord, 2 lag papp, takvinkel ca. 4 grader.
13.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	2 stk. heisoppbygg, betong m.isolasjon og ½ steins teglforblending 3,84 x 3,90 m, H - 2,00 m.
14.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	Balkongplater opplagret på söyler/dragere, splittisolert fra dekke. Framspring 2,00 m i hele leilighetens lengde mot fasade. Rekkverk 90 cm höyt prefabrikert betongelement.
15.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Betong med terrasso, prefabrikerte, brédde 110 cm fra vegg, höyde 262 cm, stigning 16,38/26,0. Rekkverk 90 cm höyt. El. belysning. 1 m^2 röykavtrekk utf. i overenst. med brannvesenets krav.
16.	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for farefri pussing av vinduer over 2. etasje.	Furu svingvinduer, " balkongdörer. Stuevindu fast indre glass, ytre ramme hengslet. Pusses fra balkong.
17.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonsteginger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☐ innsendes senere
18.	**Drenering:** Kort beskrivelse, situasjonskart med koteangivelse og angivelse av jordartens beskaffenhet. Det vises til Oslo vann- og kloakkvesens «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg».	
19.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	
20.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Plass for vaskemaskin på kjökken. Törkeskap og blötleggingskar. Töytörk foregår på balkong.
21.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Friskluft gjennom ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra kjökken og bad. Spalte i soveromsdör. Mekanisk avtrekk til vifte på tak anmeldes særskilt
22.	**Oppvarmingssystem:** **Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner. Ildstedets art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnstyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen).

23.	Heisanlegg: Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	
24.	Anlegg (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd.	
25.	Anlegg (Industriell virksomhet) (Se arbeidervernloven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	
26.	Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/eller på loft. Antall og art.	
27.	Garasjer. Materialer. Antall biler.	Bilberegning 1 garasjeplass pr. leilighet i parkeringshus.
28.	Tilfluktsrom. Areal, kubikk, med/uten kunstig luftfornyelse, antall personer. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen.	Tilfluktsrom i 1. etasje i parkeringshus planlagt for samtlige blokker på feltet med tilsammen 695 m² for 1141 personer. Kunstig luftfornyelse. Se tegn.nr. 5286 samt særskilt söknad om dispens. til sivilforsvarssjefen.
29	Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.	Beplantningsplan med forstötningsmurer etc. innsendes senere. Törkeplasser anordnes for hver leilighet på balkong. Söppelrom i hver blokk. Biler i garasjehus + oppstillingsplasser på bakken tils. 1,35 bil pr. leilighet.
30.	Særlige opplysninger: (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	

Oslo, den 15 DES. 1971

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

Oslo Bolig og Sparelag

Byggherrens underskrift

Byggemelders underskrift

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 31/11, bl. 313, Landingsvn. - felt C Hovseter.	Journalnr.: 71/3643	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art: Höyhus.	Innlevert: 15/12-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.		
Byggemelder: Ark.ne Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo-2.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges. 20 DES. 1971

For bygningssjefen.

P. Sörensen

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~

Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden.~~

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 MARS 1972

Oslo veivesen, den 3/3-72

P. Olsen

Skj. 5 13. 2000. ANDVORD - 24687/71. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	31/11, bl. 313, Landingsvn. - felt C Hovseter.	Journal nr. 71/3643	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art	Höyhus.	Innlevert 15/12-71	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.		
Byggemelder	Ark.ne Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo-2.		

AHJ/JK

16 APR. 1972

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen. E. Hansen

Anmeldelse anbefales.
Den mek. ventilasjon må være anmeldt og godkjent
før 1ste etg. gulv er støpt.
Det må være forrom for W.C.rom mot entre som
står i åpen forbindelse med stue.
Hver fam. må få adgang til vask av tøy hver 14 dag.

Oslo helseråd avd. for boligbygiene
13. april 1972

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 APR 1972

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 38 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	31/315 Landingsvn. 84,86 Blokk 313	Journalnr.	85/3408
Arbeidets og bygningens art	Fasadeendring	Innlevert	5.7.85
Byggherre	Grebakken Bri., v/Tore Wilhelmsen, Landingsvn. 106, 0767 Oslo 7		
Anmelder	Ark.kontoret Thang og Gaare, Drammensvn. 6, 0255 Oslo 5		

OG/BH

Oslo, den 3. september 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi vil ikke motsette oss forslaget.

Vi vil imidlertid anbefale vurdert om ikke en lysere farge enn sort ville være å foretrekke.

Dersom annen farge ønskes må vi få tilsendt forslag.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskrivørens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Garm
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB 1.11.88 T.C

Fasadeendring

Arbeidet gjelder	Gnr.	Bnr.	Vår ref.
Landingsveien 84-86	gnr.31,	bnr.315 bl.313	85/3408

Byggherre	Ansvarshavende
Orebakken Brl. v/Tore Wilhelmsen Landingsvn.106 0767 OSLO 7	Tømmerm.Asbjørn Nyborg Grønlandsleiret 19 0190 OSLO 1

KS/bs

Dato 14.oktober 1988.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kjell Stølan.

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 31/11 Bl. 313 Hovseter Felt C	Journalnr: 73/3280	Tegn. nr: 1-2-3-4-
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (Hovedsak 71/3643)	Innlevert: 12.10.73.	
Bygningens art:		
Byggherre: Christiania Borettslag v/ Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Martin Kristiansen A/S, Myrerakkegvn. 58, Oslo 4.		

Dato **9. november 1973.** **OG/SH**

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

Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 29.10.- og 2.11.73.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuell avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

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

A. Gjerstad
bem.

Odd Garm

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Sa. 8.17.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg.Hovedsak 71/3643.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hovseter felt C.Landingsveien 84-86.	Gnr. 31. bnr. 11.bl.313	73/3280

Byggherre

Orebakken Borettslag
v/Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

Ansvarshavende xxxxxxxx Byggemelder

Martin Kristiansen A/S
Myrerskogveien 58

OSLO 4

HG/JG
Dato

27.juni 1975.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Jfr. vedlagte bemerkning fra helserådet datert 23.mai 1975.

For bygningssjefen

H. Gr.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

SH. C-16. ANDVORD

3
199101394

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

☒ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto**
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 88-60

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

3
19910139 4

Arbeidssted	031/0315 Landingsveien 84-86	Journalnr 91/2275-V
Arbeidets og bygningens art	Innglassing av balkonger Boligblokk	Innlevert 03.07.91
Byggherre	Orebakken Borettslag Landingsveien 78, 0767 OSLO 7	
Anmelder	Noractor Aluminium A/S 1920 SØRUMSAND	

CP/CP

Oslo, den 16. august 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Innglassing av balkonger godkjennes som markert på tegning.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Cao Phu
Arkitektass.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt 19. * 66 20 20

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Arbeidssted (Mat nr.) (Adresse)	031/0315 Landingsveien 84-86	Journalnr.	91/2275-V
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk - Innglassing av balkonger	Innlevert	03.07.91
Byggherre	Orebakken Borettslag,Landingsveien 78,0767 OSLO 7		
Anmelder	Noractor Aluminium A/S,1920 SØRUMSAND		
Ansvarshavende	Knut Ingebrigtsen,		
	Noractor Aluminium, 1920 SØRUMSAND		

Oslo, den 3.10.91.

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Hele arbeidet.

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje 8918 - 8919.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00; tlf.: 66 20 20 linje 8444 - 8445.
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

Sign.
Olav Vevle
overingeniør

All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

3
19910139 4

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

GEBYRMELDING

JNR. 91/2275

TYPE	§	KVM/ANT	BELØP
BYGNINGSGEBYR			2300,-
TILLEGG			
PAVISNINGSGEBYR			
RIVNINGSGEBYR			
VÅTROM § 3 A			

☐ SETT KRYSS HER HVIS KONTROLLEN OVERLATES ANNEN MYNDIGHET

SUM 2300,-

ANDRE PARAGRAFER
NB! §3A skal ikke føres her.

ANTALL	§ TYPE
	2a

Skal fylles ut for gml. saker: 87

MATR.NR.

ARBEIDSSTED

BYGGHERRE

ADRESSE

POSTSTED

AREAL BEREGNET	GEBYR BEREGNET	GEBYR REGISTRERT	AREAL KONTR: GA
16/8-91 dato	16/8-91 dato	19/8-91 dato	040 dato
sign.	sign.	sign.	sign.

Gebyrmeldingen skal fylles ut av de som behandler saken, så nøyaktig som mulig av hensyn til den videre behandling i distriktet, i kartoteket og i notakontrollen. Signaturrubrikkene MÅ fylles ut. Gebyrmeldingen skal følge saken frem til kartoteket og arkiveres i mappe.

199101394 3

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19[XII] Oslo 5* 66 20 20

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Innglassing av balkonger	Orebakken Borettslag	91/2275

Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Boligblokk	031	0315

Adresse og telefonnr.	Byggherre
Landingsveien 84-86	Orebakken Borettslag

3

19910139 4

Herr

Knut Ingebrigtsen
Søkerens fagtittel og navn

Noractor Aluminium A/S
Adresse

1920 Sørumsand
Poststed

06-82.61.55
Telefon nr

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing angjeres om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

MOTTATT
27 AUG 1991
Oslo Bygningskontroll

Gjelder:
☒ Hele arb. ☐ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig):

Arbeidet omfatter:
☐ Murhus (A) ☐ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ **utf.kl.** ☐

„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 30/7 1991

K. Ingebrigtsen
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 30-91

S. W. Wilhelmsen
Byggherrens underskrift

OREBAKKEN BORETTSLAG
Landingsvn. 78, 0767 Oslo 7
Telefon 02-14 98 78
Postgiro: 0823 0326798

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren. Tillates forestå

Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 23 AUG. 1991

K. STØLAN

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Skj. A-11. Andvord.

91-002944
00

Matr: 031-0315 Jnr: 91/2275
Sted: Landingsveien 84-86
Dato: 16.08.1991 Forfall: 16.09.1991

3

Orebakken Borettslag
Landingsveien 78

0767 OSLO 7

19910139 4

INKASSOVARSEL

Norske kroner	Øre
2300	00

Vi minner igjen om vårt tilgodehavende.
Beløpet er ikke mottatt.
Vi ber Dem om å innbetale beløpet
innen 14 dager. Hvis beløpet ikke er
mottatt innen ovennevnte tidsfrist,
sendes fordringen til inkasso
uten ytterligere varsel.
Eventuelt kontakt oss for nærmere avtale.

1. VARSEL/DATO .....

INKASSOVARSEL/DATO .....

Med hilsen

OSLO KOMMUNE
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen,
Møllergaten 39,
0179 OSLO 1

Betales til postgirokonto 4 34 47 19

Referansenr

<13951231799>

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. MOTTATT
94/76823 29. DES 94

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

AVD. SAKSB. INNKJ.EL
VDO
91010.2275

ANMODNING OM FERDIGBESIKTIGELSE

Sendes plan- og bygningsetaten

Mappenr.: 91/2275-V

Gnr./Bnr./Adr.: 031/0315 dandingsvn. 84-86

Arbeidets art: Innglassing av balkonger

Byggherre: Overbakken BL

Ansvarshavende: Knut Ingebrigtsen

Ovennevnte byggearbeid er nå ferdig og ønskes tatt i bruk.

Verdi av byggearbeidet anslås til kr. ca. 16.000,-

Arbeidet er kontrollert av undertegnede ansvarshavende som erklærer:

1. Arbeidet er utført i samsvar med godkjent søknad samt gjeldende bestemmelser i lov og forskrift.
2. Det er spesielt påsett at alle krav til helse/miljø/sikkerhet er ivaretatt.
3. Det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning:

   .....

   .....

   .....

   .....

   Manglene vil bli rettet innen: 1. -95

Ikke ferdig

Avtale om ferdigbesiktigelse kan avtales med undertegnede ansvarshavende på tlf.:.....

Dato: 5/12-94

Ansvarshavende

3
19910139 4

Oslo

S-1733

Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl.,Hov- seterområdet endret reg.pl. for trafikkomr. i sydøst (del av Land ingsvn,Flyvn,Henriks vei og 3013 og 3043,samt felles avkj.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201235
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 24
Knytning(er) mot andre planer: V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 31, BNR. 11 M. FL., OG GNR. 12, BNR. 637 M. FL., HOVSETER - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

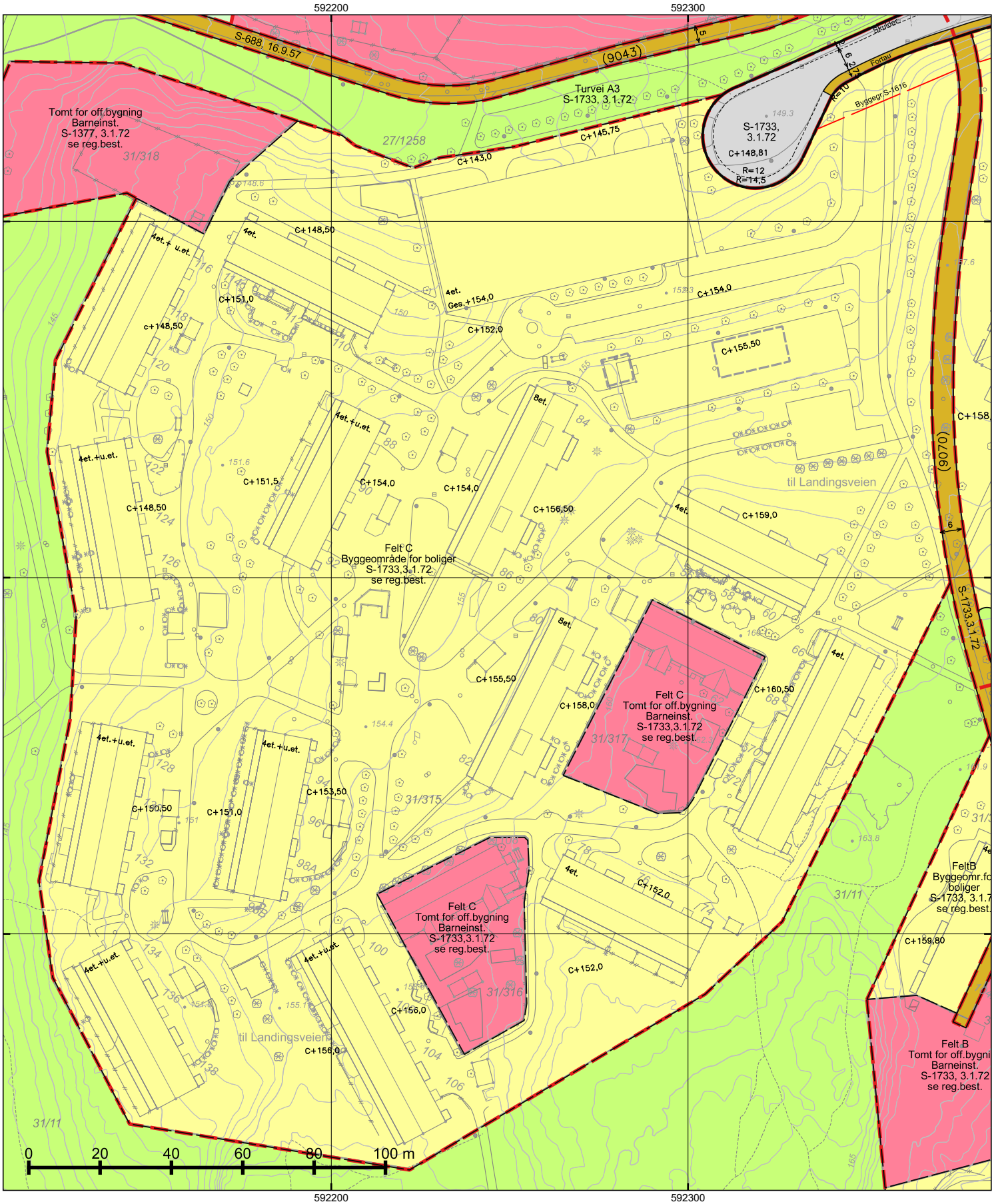
§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefaret langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekkeleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i 1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m2.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026

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: 153603/ 86527386

Adresse: Landingsveien 66

Gnr/Bnr: 31/315

Deres ref.:

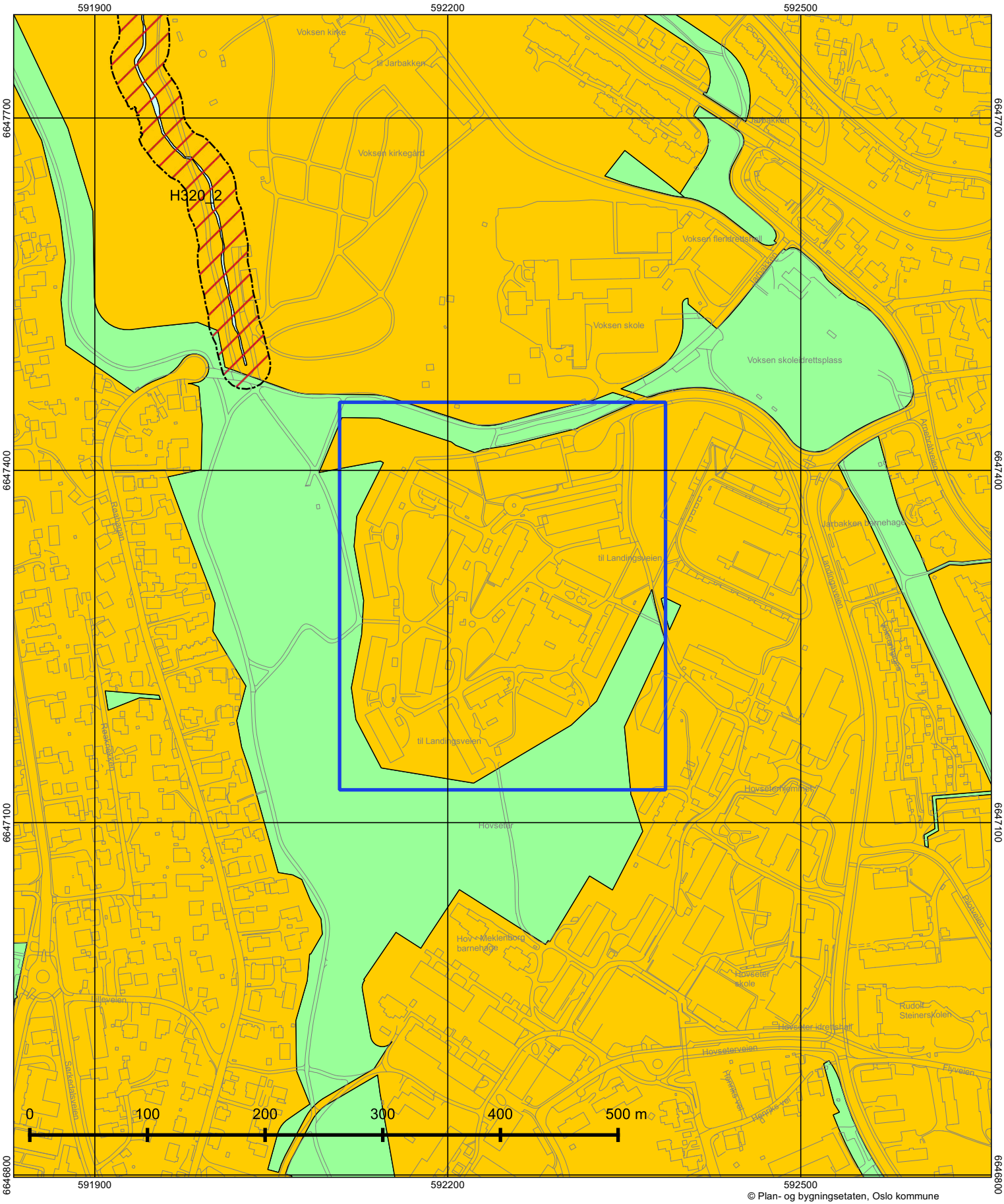
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153603/86527386
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



VEDTAKSPROTOKOLL

Ordinær generalforsamling 2026 – Orebakken borettslag

Tid: 19. mai 2026 kl. 18:00

Sted: Persbråten videregående skole

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Styrets leder ble valgt som møteleder.

Vedtak: Valgt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

1.2 Registrering av fremmøtte
Totalt stemmeberettigede: 131

1.3 Valg av referent
Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning, Delyn Edwards, ble valgt som referent.

Vedtak: Valgt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

1.4 Valg av protokollunderskriver
Anna Alm velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Valgt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025–2026

Årsberetningen tas til orientering.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. REGNSKAP FOR 2025

Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2025.
Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1 Styrehonorar

Styrehonoraret settes til kr 1 210 000.

Vedtak: Vedtatt mot 2 stemmer

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5.2 Valgkomité

Godtgjørelse kr 15 000.

Benkeforslag, 10 000,- kroner per person.

Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt med overveldende flertall

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5.3 Aktivitetskomité

Godtgjørelse kr 10 000 per medlem.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Oppsigelse av factoringavtale

Forslag: Factoringsavtale med OBOS Factoring sies opp med snarest mulig virkning. Avtalen avlyses fra grunnboken.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.2 Vaktmestertjenesten

a. Dagens ordning vedrørende vaktmestertjenester videreføres.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

b. Styret har fullmakt til å bestemme den nærmeste lokalisering av vaktmesternes kontor

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

c. Styret har fullmakt til å ansette administrativ ressurs på hel- eller deltid

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

d. Selv om det skulle vedtas at vaktmesterne skal benytte styrerommet som arbeidsrom, etter ombygging, skal LV nr. 82 beholdes som fellesareal i borettslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.3 Reversere eller utsette salg av fellesareal i LV 82

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.4 Forslag om endring av vedtekter for gjesteparkeringen

Forslag:

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

2. Gjesteparkering er ikke avgiftsbelagt.

3. Adgangen for beboere til å parkere på gjesteparkeringsplasser på dagtid frem til kl. 18:00 opphører.

Styret trakk punkt 1 og 2, kun stemt over punk 3.

Vedtak: 71 for, 48 mot. Forslaget ikke vedtatt.

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.5 Forslag til endring av vedtektene – salg av forganger

Forslag: Forslag til endring av vedtektene – salg av forganger

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

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.6 Forslag om utredning av parkeringshus

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

Utredningen skal som minimum redegjøre for:

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

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

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

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

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.7 Forslag om fakturering av fiber

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

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

Vedtak:

FORSLAGSTILLER TRAKK FORSLAGET

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.8 Forslag om at bredbånd skal betales likt av alle andelseierne – vedtektsendring

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

Avsnitt (2) lyder etter dette:

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

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.9 Ringeklokkesystem med knapper

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

Beredskapsmessige er det også klokt å ikke ha systemer som kun er avhengige av nettilgang. Det gjelder også mht folks personlige helsetilstand, enten kronisk eller akutt og

folk som ikke klarer å følge med på batteriet på mobilen ol. Små barn som ikke kan lese, klarer ikke å ringe på verken hjemme hos dem selv eller til venner. Blinde kan bli vant til hvilken knapp de skal trykke på, men ikke scrolle på touch screen, for ikke digitale er det å måtte håndtere oppdateringer mm for å ha en ringeklokke som fungerer, er også en belastning jeg synes de skal få slippe.

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

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

Forslag fra styret:

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

Subsidiært forslag fra styret:

Andelseierne avgjør ved stemmegivning om sameiet skal fortsette med Touchcom.

Vedtak: Forslag fra styret vedtatt mot 7 stemmer.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.10 Sykkelboder

1. Utrede behovet for oppgradering av sykkelparkeringen i borettslaget

2.Kartlegge behovet for parkering av lastesykler og cargosykler blant beboerne

3. Innhente tilbud på løsninger som gir bedre tyverisikring og fleksibel bruk

4. Legge frem en kostnadsoversikt og forslag til løsning for beboerne

5. Eventuelt gjennomføre tiltak innenfor en økonomisk ramme fastsatt av styret eller senere vedtak

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.11 Forslag om at ladebokser følger andelsboligen

Ladebokser i P-huset er faste installasjoner og skal følge andelsboligen ved salg. Det gis ingen refusjon ved flytting ettersom ladeboksen skal anses å tilhøre den andelsboligen som har bekostet boksen. Om man flytter internt i borettslaget skal også boksene følge boligene.

Denne bestemmelsen legges inn som nytt punkt «4-5 Ladebokser» under kapitlet om «Borett» i vedtektene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.12 Barnesikring av balkongrekkverk

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

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

Vedtak: Vedtatt mot 2 stemmer

Flertallskrav: 2/3-flertall (67%)

6.13 Forslag til endring av husordensregler

a. Bruk av balkong/forhage

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

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

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

Bruk av balkong/forhage

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.13 Forslag til endring av husordensregler

b. Elsparkesykler

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

§ 6 Kjøring og parkering Orebakken Borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner o.l. Ved nødvendig transportbehov er det tillatt å kjøre til sin bopel. Kjøretøyet skal fjernes fra boområdet innen 30 minutter. Motorkjøretøyer skal

ikke stå på tomgang. Styret kan etter søknad med legeerklæring gi dispensasjon fra disse bestemmelsene. Gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde. Ved inn- og utflytting, parkering for håndverkere og lignende skal en godt synlig lapp i frontruten opplyse om navn og telefonnummer på andelseier samt hvorfor kjøretøyet står inne på boområdet. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy og sykler full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart. Parkering og kjøring med utleide elsparkesykler er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Vedtak: 54 for, 52 imot. Forslaget er vedtatt

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.13 Forslag til endring av husordensregler

c. Parkeringshuset

§ 7 Parkeringshuset, vil etter dette lyde:

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

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

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.13 Forslag til endring av husordensregler

d. Gjesteparkering

§ 6 Kjøring og parkering, lyder etter dette:

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

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

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

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

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

Vedtak:

FORSLAGET ER UTSATT

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

---

7. VALG

Styreleder:
Alf-Erik Vollen (På valg, 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Styremedlemmer:
Thilde Berger (på valg, 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Elisabeth Gran (på valg, 2 år)

Benkeforslag: Øystein Jetne for 2 år

Vedtak: Øystein Jetne valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Varamedlemmer:
Eirik Erstad (på valg, 2 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Varvara Iashchenko (på valg, 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Aktivitetsutvalg

Varvara Iashchenko (Velges for 1 år)

Marianne Enstrøm (Velges for 1 år)

Øystein Jetne (Velges for 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Valgkomite

Jens Fredrik Skogstrøm (Velges for 1 år)

Svein Erling Aarseth (Velges for 1 år)

Fredrik Haug Pedersen (Velges for 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Representanter til OBOS generalforsamling

Delegat Trine Ertzeid

Varadelegat Elisabeth Gran

Benkeforslag: Øystein Jetne

Vedtak: Trine Ertzeid og Øystein Jetne ble valgt ved akklamasjon

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møtet ble hevet kl.: 21:08

_____

Møteleder, Alf-Erik Vollen

_____

Protokollfører, Delyn Edwards

_____

Protokollvitne, Anna Alm

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 415
OREBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OREBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. februar kl. 12:00 og lukker 13. februar kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/415

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i OREBAKKEN BORETTSLAG

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.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gunnar Otto Norby er valgt.

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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets revisor, PwC, har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap. Derfor er borettslaget nødt til å velge en ny revisor i henhold til borettslagsloven §9-2 som sier at revisor skal velges av generalforsamlingen.

Forslaget er at borettslaget fortsetter med det nye selskapet, som i praksis ikke vil bety noe som helst for borettslaget, men det er en formalitet som må på plass.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Tell Norge AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Det er sjekket priser med flere selskaper, men styret mener at tilbudet fra Tell Norge AS er det beste.

Forslaget er derfor at følgende selskap velges som ny revisor:

- **Tell Norge AS, org nr. 834 836 912** - Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Tell Norge AS, org.nr. 834836912, velges som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.02.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.02.26
Selskapsnummer: 415 **Selskapsnavn:** OREBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørnar Sollie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Gunnar Otto Norby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Tell Norge AS, org.nr. 834836912, velges som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for OREBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950444932
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. februar kl. 12:00 til 13. februar kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 187.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gunnar Otto Norby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **52**
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: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Borettslagets revisor, PwC, har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap. Derfor er borettslaget nødt til å velge en ny revisor i henhold til borettslagsloven §9-2 som sier at revisor skal velges av generalforsamlingen.

Forslaget er at borettslaget fortsetter med det nye selskapet, som i praksis ikke vil bety noe som helst for borettslaget, men det er en formalitet som må på plass.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Tell Norge AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Det er sjekket priser med flere selskaper, men styret mener at tilbudet fra Tell Norge AS er det beste.

Forslaget er derfor at følgende selskap velges som ny revisor:

- **Tell Norge AS, org nr. 834 836 912** - Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tell Norge AS, org.nr. 834836912, velges som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for OREBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950444932
Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:00, Perbråthen videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 207
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 28

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
Styrets leder velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alf-Erik Vollen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Willem Ruyter er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Rehabilitering – avstemming vedrørende rehabiliteringspakke #1.

Bakgrunn og begrunnelse

Styret i borettslaget har gjennomført en omfattende prosess der ulike forslag til vedlikehold og fornyelse er blitt presentert og vurdert. I denne forbindelse er det avholdt tre beboermøter, samt gjennomført en beboerundersøkelse. Styret mener at forslaget som nå legges frem, er det som best ivaretar borettslagets behov og bør prioriteres på nåværende tidspunkt.

Styret har myndighet til å fatte vedtak i alle saker som gjelder ordinært vedlikehold, uten beløpsgrense. Likevel har styret lagt til grunn at omfanget av dette vedlikeholdet er av en slik karakter at det bør behandles av generalforsamlingen.

På denne bakgrunn oppfordrer vi alle beboere til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Kort om hva som inngår i og kostnad ved Pakke # 1

- Tak og fasader (omtekking, etterisolering, nye vinduer U=0,80 og dører): 105,0 milloner
- Betongrehabilitering (sikkerhetsmeisling allerede utført): 65,0 millioner
- Prosjektledelse (OBOS Prosjekt): 5,0 millioner
- Uforutsette kostnader (10 %): 17,0 millioner

Sum lånebeløp # Pakke 1 er 192 millioner

Delentreprise

Tak, vinduer/dører og oppganger ble lyst ut som totalentreprise (NS 8407) i tre delentrepriser. Tilbudsåpningen var 27. februar 2026 hos OBOS Prosjekt (v/Hans-Olav Malm). Ti firmaer ga tilbud; åtte leverte gyldig tilbud. Tilbudt byggestart er 1. august 2026.

Antall tilbud		Laveste	Høyeste
Vinduer og dører	3	71,0 mill	77,5 mill
Tak	5	13,4 mill	28,0 mill
Oppganger	5	4,8 mill	7,2 mill

Tilbydernes oppgitte totalsummer inkl. mva, før forhandling – Budsjettet legger konservativt til grunn 105 mill samlet. Kilde: OBOS Prosjekt, protokoll tilbudsåpning 27.02.2026.

Dette inngår i Pakke # 1- i detaljert versjon

- **Tak – alle 13 blokker, ca. 8 400 m²:** Komplett omtekking av isolert, oppforet tretak med sveiset membran, etterisolering, nye taksluk, utskifting av takluker/takvinduer. Dagens tekking er fra 1999–2000.
- **Vinduer, balkongdører og etterisolering– alle 430 leiligheter:** De eldste vinduer og dører er fra 1985. Ved befaring i 2023 ble 45 vinduer satt i «rød sone» – ett hadde falt inn i rommet. Utskifting av alle vinduer og balkongdører, reparasjon av platekledde felt under vinduer, og etterisolering av veggfeltene på balkonger i alle leiligheter (styret har besluttet å ta alle felt, ikke bare de ca. 70 ikke-utbedrede, fordi også felt utbedret for ca. 20 år siden har trekk fra grensesnittene i ytterveggene). Nye vinduer U-verdi 0,80.
- **Oppganger og inngangspartier:** Alle overflater i oppgangene males, og hver leilighet får ny inngangsdør. Trepartiene på alle inngangspartier pusses opp – overflater pusses og behandles. Ytterdørene til oppgangene byttes ikke.
- **Kjellerdører:** Utskifting av kjellerdører (innvendig og utvendig).

- **Ventilasjon**: alle ventilasjonskanaler inn til leiligheter skal renses, dette gjennomføres når byggearbeidene av Pakke 1 er gjennomført. Det undersøkes om dagens ventilasjonsvifter kan trykkregulere på en bedre måte, eller om vi må anskaffe nye vifter som i større grad kan styres. (MERK! avsnitt lagt til etter første utsendelse av underlag den 05.06)
- **Betongrehabilitering:** Behov for reparasjon av betongskader er blitt større etter at prosjektet startet opp og har medført at det er avsatt et betydelig lånebeløp i pakke 1 på 65 millioner. Reparasjon gjelder for balkonger, søyler og fasadeelementer. (Akutte sikkerhetsmeislingen er allerede utført. Tilstandskontroll av lavblokk (Landingsveien 128–132) i 2026 påviste betongskade med nedfallsfare.) Kostnadene vedr betongrehabiliteringen er antatt av fagkyndige, men sluttkostnaden kan bli lavere eller høyere. Det er ikke mulig å få en fast pris på dette arbeidet.
- **Parkeringshuset**: Det er også lagt inn kostnader for nødvendig vedlikehold av parkeringshuset i pakke 1.
- **Prosjektledelse og uforutsette kostnader:** Byggherrebistand fra OBOS Prosjekt, samt buffer på 10%

Dette oppnår vi med Pakke # 1

- Tette tak- betydelig mindre varmetap i byggene fra alle tak.
- Tette og moderne vinduer med 3-lags glass - mindre kald trekkfølelse langs vinduene (såkalt kaldras), halverer omtrent varmetapet gjennom glasset og reduserer kostnader til oppvarming av leilighet.
- Etterisolering av veggfeltene på balkonger i alle leiligheter- betydelig redusert varmetap og reduserte kostnader til oppvarming av leilighet. (Det er liten effekt av å bare bytte vinduer, dersom man ikke samtidig isolerer og tetter alle sprekker
- Lavere oppvarmingsbehov i leiligheter utfra tiltak nevnt over
- Nye inngangsdører til leiligheter
- Oppusset inngangsparti og trappeoppganger- gir et bedre førsteinntrykk og kan påvirke boligenes verdi
- Rensing av ventilasjon vil gi bedre inneklima. Bedre styring av trykkregulering på takvifter vil kunne bidra til å redusere varmetapet når varm oppvarmet romluft fra leiligheter trekkes ut gjennom ventilasjonskanaler. (MERK! Avsnitt lagt til etter første utsendelse av underlag)
- Betongarbeider for å sikre balkonger og fasader – ingen nedfallsfare
- Garasjen- nødvendig vedlikehold innvendig og utvendig.
- Bygningsmassen sikret for de neste 30-40 årene.

Støtte til ENØK-tiltak i Pakke # 1

Obos Prosjekt har opplyst at borettslaget vil få kr 2 millioner i støtte fra Oslo kommune i anledning utbytting av vinduer, dvs. forhold som tilhører Pakke # 1.

Kort om status på Pakke # 2

Møtet skal ikke ta stilling til Pakke #2 som omhandler bergvarme, varmtvannssentraler, radiatorer, samt solcellepaneler.

Begrunnelsen er i korthet: Vi venter på avklaring av tilbud (priser) samt svar på andre søknad om støtte fra ENOVA. Det vil bli gitt en muntlig orientering om status i arbeidet med klarlegging av dette prosjektet.

Pakke # 2 gjelder arbeider som er å anse som **fornyelse**, dvs. mer enn sedvanlig vedlikehold. Det krever derfor 2/3 delers flertall blant de møtende for å bli vedtatt. Styret håper at «Pakke # 2» kan fremlegges for behandling på en ny ekstraordinær generalforsamling primo september.

Styrets innstilling
Forslag:

Ekstraordinære Generalforsamling vedtar å bestille vedlikeholdsarbeider som er nærmere spesifisert i vedlegg til innkallingen benevnt «Beslutningsunderlag EOGF 15. juni 2026 – Kun Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken» Kostnad kr 192 millioner inkl. mva.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret Ekstraordinære Generalforsamling vedtar å bestille vedlikeholdsarbeider som er nærmere spesifisert i vedlegg til innkallingen benevnt «Beslutningsunderlag EOGF 15. juni 2026 – Kun Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken» Kostnad kr 192 millioner inkl. mva.
>
> ✓ **Vedtatt. 152 for forslaget. 51 imot forslaget.**

6. Finansiering, låneopptak og fordelingsnøkkel

Begrunnelse

Borettslaget må låne penger for å gjennomføre det planlagte vedlikeholdet. Selv om økonomien i utgangspunktet er god og gir et forventet overskudd, dekker dette ikke kostnadene ved prosjektet. Samtidig beholdes en økonomisk buffer for uforutsette utgifter.

Å ta opp lån med beste prioritet gir lavere kostnader for borettslaget. Styret vurderer det som svært lite sannsynlig at dette vil gå ut over beboernes innskudd.

Det vil bli gitt en nærmere forklaring i møtet på hvordan lånet vil påvirke den enkelte beboer, blant annet i form av felleskostnader.

Hva betyr dette?

- Borettslaget ønsker å låne opptil 192 millioner kroner for å finansiere vedlikeholdsarbeid (det som kalles «Pakke 1»).
- Lånet skal betales tilbake over 30 år.
- «Prioritet foran innskuddene» betyr at banken får første prioritet i sikkerhet (pant). Dette gjør at borettslaget får bedre lånebetingelser (lavere rente og bedre vilkår), men krever at minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for.
- Styret skal hente inn tilbud fra minst tre banker for å sikre best mulig avtale.
- Borettslaget har fortsatt noe økonomisk handlingsrom («buffer»), selv med lånet.
- Det er vurdert som lite sannsynlig at dette vil true beboernes innskudd.

Felleskostnader og andel fellesgjeld etter låneopptak

OBOS banken har fått i oppdrag å gjøre en likviditetsanalyse av borettslaget, samt å regne ut hvor mye fellesutgifter og fellesgjeld vil øke for de 13 ulike leilighetstypene.

12.06.2026. Se nytt vedlegg: "Orebakken borettslag Likviditetsanalyse Obos Bank (versjon 4.0)"

OBOS forretningsfører for Orebakken borettslaget, har utfra analysen fra OBOS banken utarbeidet en oversikt som beregnet fellesutgifter og andel lån utfra hver enkelt andel.

12.06.2026. Se nytt vedlegg; "Fordeling av lån og fellesutgifter for alle andeler 12.06.2026".

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 192 millioner kroner for å finansiere nødvendig vedlikehold i borettslaget («#Pakke 1»). Lånet skal nedbetales over 30 år.

For å få best mulig rente og vilkår foreslås det at lånet tas opp med første prioritet (beste sikkerhet). Dette krever tilslutning fra minst 2/3 av de som møter på generalforsamlingen. Styret vil innhente tilbud fra minst tre banker før endelig valg tas.

Viktig tilleggsinformasjon om fordelingsbrøken

Når det gjelder fordeling av kostnader, har styret gjennomgått grunnlaget fra borettslagets etablering. Her fremgår det at kostnadene opprinnelig skulle fordeles etter boligenes størrelse (fordelingsbrøk). Dette er også i tråd med vedtektene, som sier:

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Denne nøkkelen ligger fast og kan kun endres i henhold til borettslagsloven § 5-19.

Styret har imidlertid avdekket at denne fordelingsnøkkelen ikke er blitt praktisert helt i samsvar med det opprinnelige utgangspunktet. Eventuelle avvik fra den fastsatte nøkkelen krever vedtak i generalforsamlingen, med tilslutning fra de berørte. Styret er ikke kjent med at det tidligere er fattet vedtak om endringer i kostnadsfordelingen.

Videre har borettslaget solgt tre leiligheter hvor det også er uklart om korrekt eierbrøk/fordelingsbrøk er lagt til grunn. Problemstillingen er tatt opp med OBOS med anmodning om en juridisk vurdering, men styret har foreløpig ikke mottatt svar.

På denne bakgrunn ser styret ingen annen praktisk løsning enn å legge til grunn den fordelingsbrøken som faktisk har vært benyttet de senere årene. Denne er derfor også lagt til grunn ved fordelingen av det nye felleslånet.

12.06.2026 Utsendelse til generalforsamling er oppdatert med to vedlegg:

1. "Fordeling av lån og fellesutgifter for alle andeler 2.0"

2. "Orebakken borettslag Likviditetsanalyse Obos Bank versjon 4.0 12.06.2026"

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinær generalforsamling i Orebakken borettslag vedtar å gi styret fullmakt til å oppta lån inntil kroner 192.000.000 (etthundreognittitomillioner kroner) med formål å dekke vedlikeholdskostnadene knyttet til vedtak om «Pakke 1. Nødvendig vedlikehold av Orebakken». Løpetid på lånet skal være 30 år. Det tas opp lån med prioritet foran innskuddene. Det skal innhentes lånetilbud fra minst tre låneinstitusjoner/banker.
>
> ✓ **Vedtatt. 174 for forslaget. 20 imot forslaget.**

7. IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Bakgrunnsinformasjon om IN-ordningen

Det har kommet innspill fra beboere om vi kan innføre IN-ordning vedrørende forestående låneopptak. Her følger en informasjon om ordningen. **Styret har ikke en anbefaling, men legger saken frem til mulig avstemming.**

IN-ordningen er en forkortelse for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette er en en ordning som lar andelseier i borettslag betale ned hele eller deler av sin andel av borettslagets felleslån raskere enn den ordinære planen. Ordningen er ikke en lovbestemt rett, men forutsetter at det inngås en avtale mellom borettslaget og en bank om ordningen. En slik avtale forutsetter vedtak i en generalforsamling.

Ordningen ble etablert før borettslagsloven av 2023, og var motivert av ønsket om å imøtekomme gjerne godt voksne kjøpere som solgte sin enebolig og kjøpte leilighet. Dette skapte gjerne et kontantoverskudd som mange

brukte til å redusere fellesgjelden fremfor å la kapitalen stå i banken, eller å investere den på annet vis. Men ordningen kan også fungere for folk som har ledig kapital (eks. etter arv) og som opplever opptak av store felleslån i forbindelse med rehabilitering.

Den som vurderer IN-ordningen vurderer med andre ord om hen heller skal bruke egen ledig kapital til å betale ned eller redusere egen andel av fellesutgiftene, fremfor å betale ned etter hvert som felleslånet skal betales.

Ordningen etableres via forretningsfører (Obos), ofte med to innbetalinger i året, og med et minimumsbeløp (typisk 30 000–100 000 kr). Nedbetalingen reduserer eierens månedlige felleskostnader proporsjonalt (renter + avdrag), og andelseieren får et "IN-beløp" som følger med ved salg.

Hvilke fordeler er det ved In-ordningen?

Merk at effekten avhenger av ditt borettslags økonomi, renter og din egen situasjon.

- Lavere månedlige felleskostnader: Du får umiddelbar reduksjon i fellesutgiftene tilsvarende din nedbetalte andel. Dette gir mer økonomisk spillerom hver måned.
- Større fleksibilitet og egen kontroll: Du kan lage din egen nedbetalingsplan, betale ekstra når du har råd, eller nedbetale alt på én gang. Perfekt hvis du har oppsparte midler eller vil unngå renteøkninger på din del.
- Valg av egen bank og bedre vilkår: Du står fritt til å finansiere nedbetalingen via din egen banken. Dette kan kanskje gi lavere effektiv rente enn borettslagets felleslån.
- Økt boligverdi og bedre salgbarhet: Leiligheten blir mer attraktiv på markedet fordi kjøper overtar mindre (eller ingen) fellesgjeld og lavere felleskostnader. På den andre siden: dette skal jo da helst også gi høyere salgspris.
- Trygghet og mer egenkapital: Du øker din egenkapital i boligen og reduserer risikoen for rentehopping på den nedbetalte delen. Godt for kjøpere med mye egenkapital.

Hvilke ulemper / bakdeler er det ved In-ordningen?

- Du er fortsatt solidarisk ansvarlig for hele gjelden: Selv om du har nedbetalt din andel, er du medansvarlig for borettslagets totale fellesgjeld og andre andelseieres eventuelle mislighold. Du er ikke "fri" fra lagets økonomi.
- Risiko ved konkurs eller tap: Borettslaget *kan* gå konkurs (men det er svært sjeldent), og du risikerer i tilfelle å tape innbetalt beløp som egenkapital. Risikoen begrenses noe via Borettslagenes Sikringsfond, men det koster å tegne slik forsikring.
- Mindre rentefradrag og mulige gebyrer: Du betaler mindre renter via felleskostnadene, og skattefradraget reduseres derfor tilsvarende. Det er administrasjonsgebyrer for IN-ordningen (per innbetaling) og økte kostnader for borettslaget kan slå ut på alles felleskostnader (også på de som ikke kan eller ønsker å delta i In-ordningen).
- Kan bli dyrere totalt: Det er ikke sikkert at det er fornuftig å ta opp et privat lån for å innfri fellesgjeld. Individuell lån i egen bank er ofte dyrere enn borettslagets kollektive rente, dette fordi borettslaget kan få en rentefordel pga at det er mindre administrasjon av ett stort lån enn f.eks. 430 små lån). Nedbetalingen er irreversibel – du kan ikke "låne opp igjen" lånet enkelt.
- Administrasjon og begrensninger: Det løper frister, minimumsbeløp, papirarbeid og begrensninger i fastrenteperioder. Ordningen øker borettslagets administrasjons-kostnader, som alle betaler for. Ikke alltid anbefalt ved høy fellesgjeld.

Hva bør en andelseier tenke på før man tar stilling?

Sjekke borettslagets totale gjeldsgrad, rentevilkår og økonomi hos forretningsfører. Sammenlign din egen banks rente med felleslånet. Vurder din botid, økonomiske stabilitet og om du skal selge snart. Kontakt forvalteren (OBOS) for personlig beregning – OBOS kan vise nøyaktig hva det koster andelseieren i måneden før og etter.

IN-ordningen passer best for den med stabil økonomi, ekstra kapital og lang botid. For mange gir den god fleksibilitet, men den er ikke "gratis" og øker ikke alltid den totale tryggheten i borettslaget. Man bør alltid be om et konkret regnestykke fra forretningsfører!

Styrets innstilling
Noen beboere har spurt om vi kan innføre IN-ordning vedrørende forestående låneopptak. Styret har ikke en anbefaling, men legger saken frem til mulig avstemming.

> **Forslag til vedtak:**
> Orebakken søker om inngåelse av IN-ordning for borettslagets betjening av felles gjeld.
>
> ✕ **Ikke vedtatt. 85 for forslaget. 89 imot. Benkeforslag om ny avstemming ble ikke vedtatt. Overveldende flertall mot ny avstemming. Resultatet fra første avstemming blir stående.**

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Generalforsamling 2026 - Orebakken borettslag



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

Til andelseierne i Orebakken borettslag

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING I OREBAKKEN BORETTSLAG

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

GENERALFORSAMLINGEN AVHOLDES SOM ET FYSISK MØTE

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

HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN 19. MAI?

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

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

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

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

Saker til behandling:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025-2026

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

3. REGNSKAP FOR 2025

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

.

4. BUDSJETT FOR 2026

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

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

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2026:

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

Oslo, 4. mai 2026
Styret i Orebakken borettslag

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

SAK 1. KONSTITUERING

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

Forslag:
Styrets leder velges som møteleder

1.2. Opptak av navnefortegnelse, herunder godkjenne fullmakter

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

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

Forslag:
Forvaltningskonsulent i Obos Eiendomsforvaltning velges som referent.

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

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

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

Forslag:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025 – 2026

2.1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG

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

Gårds- og bruksnummer:

31	315
7031	315

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

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

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

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert:
Øystein Jetne

Varadelegert:
Trine Ertzeid

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

Aktivitetskomiteen
Varvara Yaschchenko
Marianne Enstrøm

2.1.2. Kontaktinformasjon

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

Vaktmester
Vaktmester kan kontaktes på vaktmester@orebakken.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.20. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Oppussing og vedlikehold av trimrom

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

2.2. STYRETS ARBEID I PERIODEN 2025-2026

2.2.1. Styrets arbeid

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

Styret har prioritert disse hovedområdene i året som har gått:

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

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

2.2.2. Arbeidsfordeling

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

2.2.3. TV og nytt fibernett

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

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

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

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

2.2.4 Mobilnøkkel (app Unloc)

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

2.2.5. Sak på vent

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

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

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

Kostnadsramme og vilkår:

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

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

2.2.6. Kalenderløsning for booking i Vibbo

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

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

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

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

2.2.7. Overnattingsleiligheter

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

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

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

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

2.2.8. Selskapslokale – Storstua

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

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

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

2.2.9. Trimrommet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.10 Parsellhagen

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

2.2.11. Booking av grillplassen på Torget

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

2.2.12. Uteområdet – trepleie

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

2.2.13. Forhager og hagenormen

Se ny temaside på Vibbo: «Forhager og hagenormen»

Beboers ansvar for vedlikehold innebærer blant annet:

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

2.2.14. Balkonger

Ny temaside: «Balkonger».

Beboers ansvar for vedlikehold innebærer blant annet:

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

2.2.15. Markiser og innglassing av balkonger

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

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

Felles retningslinjer etter prosjektet

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

Viktig om innglassing – krever kommunal godkjenning

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

2.2.16. Leie av parkeringsplasser utendørs

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

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

2.2.17. Gjesteparkering

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

2.2.18. Elbillading

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

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

Se tema "Lading av elbil" for mer informasjon.

2.2.19. Nøkler/ nøkkelbrikker/portåpner garasjeanlegg

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

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

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

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

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

Se tema "Parkeringshus" for mer informasjon om appen.

2.2.20. Søknad OBOS miljøkonto

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

- Etablere et utekjøkken ved Torget
- Etablere en sykkelservicestasjon

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

2.2.21. Aktivitetsutvalget – 50 årsjubileum for borettslaget

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

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

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

2.2.22. Røa glass

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

2.2.23. Avfallsbeholdere nedgrav i bakken – Søppelnedkast

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

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

2.2.24. Digitalisering av borettslagets arkiver

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

2.2.25. Vedlikehold og rehabilitering

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

Engasjement av OBOS Prosjekt

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

Kartlegging og beboerinvolvering

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

Tiltakspakke 1 — teknisk grunnlag

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

Energitiltak — tiltakspakke 2

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

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

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

Tilskudd og finansiering

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

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

Beslutningsgrunnlag og analyser

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

Status per i dag

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

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

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

Orientering om tiltakspakke 1 og 1+2

De to alternativene som er utredet er:

Tiltakspakke 1 — vedlikehold og oppfrisking

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

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

Tiltakspakke 1 + 2 — Pakke 1 supplert med energitiltak

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

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

Videre prosess og planlagt byggestart

Styret legger fram følgende prosess for resten av 2026:

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

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

Avslutning

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

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

2.2.26. Krav til gjennomføring av ny sikring på balkonger

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

Se forslag under sak 6.

2.2.27. Informasjon om pågående rettssak

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

2.2.28. HMS-arbeid

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

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

2.2.29. Tilfluktsrommet i Landingsveien 54

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

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

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

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

SAK 3. REGNSKAP FOR 2025

Krav til flertall: Vanlig flertall 51 %

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

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

Forslag til vedtak: Forslagsstiller: Styret

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

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

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 415

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 415

RESULTATREGNSKAP

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

OREBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950444932, KLIENTNR. 415

BALANSE

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

Pantstillelse	19	49 400 000	49 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2026
Styret i Orebakken Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12

BYGNINGER

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

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

SAK 4. BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet skal bare tas til orientering.

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

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

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET M.M.

Krav til flertall: Alminnelig (51%)

Forslag 1: Forslagsstiller er styret.

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

Begrunnelse:

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

Forslag 2: Godtgjørelse til valgkomiteen

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

Forslag 3: Godtgjørelse til aktivitetskomiteen

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

SAK 6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

SAK 6.1. FACTORINGSAVTALE MED OBOS FACTORING FORESLÅS SAGT OPP.

Krav til flertall: Mer enn 50 %

Forslagsstiller: Styret.

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

Begrunnelse:

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

SAK 6.2. FORSLAG VEDRØRENDE VAKTMESTERTJENESTEN.

Krav til flertall: Mer enn 50 %

Forslag: **Forslagsstiller: Styret**

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

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

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

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

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

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

Notat om fremtidig vaktmestertjeneste ligger som vedlegg 3.

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

Krav til flertall: 2/3 delers flertall.

Forslag til vedtak. **Forslagsstiller: styret**

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

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

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

SAK 6.4. - FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTER FOR GJESTEPARKERING

Krav til flertall: 2/3 delers flertall

Forslag; Forslagsstiller: Styret

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

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

Krav til flertall: Minst 2/3 delers flertall

Forslag til vedtak. Forslagsstiller: styret

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

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

Begrunnelse

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

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

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

SAK 6.6. FORSLAG OM UTREDNING VEDR PARKERINGSHUS

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Henrik Rodahl Dokset

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

Utredningen skal som minimum redegjøre for:

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

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

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

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

Styrets innstilling.

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

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

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

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

SAK 6.7. FORSLAG OM FAKTURERING AV FIBER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslagsstiller: Dag Oliver

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

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

Styrets innstilling

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

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

Krav til flertall: 2/3 delers flertall.

Forslagsstiller : styret

Forslag:

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

Avsnitt (2) lyder etter dette:

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

Begrunnelse

Vedtektene lyder i dag slik:

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

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

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

FORSLAG 6.9. RINGEKLOKKESYSTEM MED KNAPPER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Benedicte Berg-Bentzrød

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret forelår (1)

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

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

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

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

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

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

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

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

Faktiske kostnader har vært betydelig høyere:

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

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

Årsak til feil

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

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

Styret har drøftet ny avtale med Touchcom, med hovedpunkter:

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

Alternative løsninger – nytt kablet anlegg

Styret har mottatt tilbud fra flere leverandører:

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

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

Samtidig vurderer styret det som riktig å:

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

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

SAK 6.10. SYKKELBODER

Krav til flertall: Mer enn 50 %.

Forslag: Forslagsstiller: Kim A Eliassen

Generalforsamlingen ber styret:

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

Begrunnelse

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

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

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

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

Mulige tiltak som bør vurderes:

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

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

Styrets innstilling

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

Sak 6.11. Forslag om at ladebokser følger andelsboligen.

Krav til flertall: 2/3.

Forslag: Forslagsstiller: Styret

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

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

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

Sak 6.12. Barnesikring av balkongrekkverk

Krav til flertall: 2/3deler

Forslag: Forslagsstiller: styret

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering
Styret mener det er behov for:

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

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

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

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

Sak 6.13. Forslag til endring av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene

Krav til flertall: vanlig mer enn 50 %

Forslagsstiller: styret

Forslag 1: Bruk av balkong/forhage

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

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

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

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag 2: Elsparkesykler

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

Begrunnelse:

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

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

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

Forslag 3: Parkeringshuset

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

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

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

§ 7 Parkeringshuset, vil etter dette lyde:

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

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

Forslag 4: Gjesteparkering:

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

Denne regelen utgår:

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

Begrunnelse:

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

§ 6 Kjøring og parkering, lyder etter dette:

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

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

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

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

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

SAK 7. VALG

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN:

INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN

Til ordinær generalforsamling i Orebakken borettslag 2026

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

Rekrutteringssituasjon og vurderinger

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

Flere forhold har påvirket dette:

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:

Styreleder:

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

Styremedlemmer:

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

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

Aktivitetsutvalg:

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

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

Valgkomité:

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

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

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

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

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

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

Avsluttende bemerkninger

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

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

På vegne av valgkomiteen,
Jens Fredrik Skogstrøm

**

VEDTAK:

Etter valg; Møtet er slutt

VEDLEGG 1:

Avtale om Factoring

S nr 415

Standardbestemmelser om garantert betaling av felleskostnader

mellom

OBOS FACTORING AS, org nr 912226980 og

OREBAKKEN BORETTSLAG, org nr 950444932

1 Innledning

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

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

2 Avtalens formål

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

3 Avtalens innhold

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

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

Avtalen gjelder ikke:

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

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

4 Honorar

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

5 Betingelser for Avtalen

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

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

6 Avtalens varighet

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

7 Tvister

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

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

Oslo,

for OBOS Factoring AS

Bente Gry Opsahl
Daglig leder

for OREBAKKEN BORETTSLAG

LR-25-93-2014-127303

Tinglysingsstempel

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

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

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

Saksnr.

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

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

Avtalen gjelder

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

A ☒ Avhendelse av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

B ☐ Avhendelse i sikringsøyemed av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

C ☐ Pantsettelse av enkle pengekrav i næringsvirksomheten.

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

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

☒ Avtalen gjelder hele næringsvirksomheten

☐ Avtalen er begrenset til følgende særskilte del av næringsvirksomheten:

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

Særlige vilkår

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

Dato: 13/3-2014 Underskrift:

GA-4364 Elektronisk utgave — Blankетten er godkjent av Løsøreregisteret — For fotnoter, se neste side

SignForm 2001

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

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

Tinglysing gjelder dagboknummer: 2014127365

Brønnøysundregistrene

Pantattest

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

Dagboknr	Dagbokdato
2014127365	28.03.2014

Innsender 1347313 OBOS
Postboks 6666 St Olavs plass
0129 OSLO

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

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

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

Brønnøysund, 03.04.2014, Løsøreregisteret

VEDLEGG 2: NOTAT OM VAKTMESTERTJENESTEN

FREMTIDIG LØSNING AV FELLESOPPGAVER I BORETTSLAGET

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

2. HVA ER VIKTIG FOR BORETTSLAGET?

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

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

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

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

3. HVORDAN DRIVES BORETTSLAGET I DAG?

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

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

4. HVILKE ALTERNATIVE DRIFTSMÅTER FINS?

Vi vil nedenfor drøfte tre ulike alternativer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Inngå avtale med Hovseter vaktmestersentral om vaktmestertjenestene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. DAGLIG LEDER

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

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

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

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

Dersom borettslaget beholder dagens ansatte:

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

Dersom borettslaget velger å sette ut vaktmesterarbeidet:

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

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

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

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

6. ØKONOMISKE KONSEKVENSER

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

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

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

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

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

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

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

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

Hva koster det å kjøpe vaktmestertjenestene utenfra?

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

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

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

7. LOKALITETER

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

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

Landingsveien 82 (LV82)

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

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

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

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

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

Arbeidsmiljø

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

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

Lager for drivstoff

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

Garasje

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

8. VURDERING OG KONKLUSJON

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 8. mai 2026

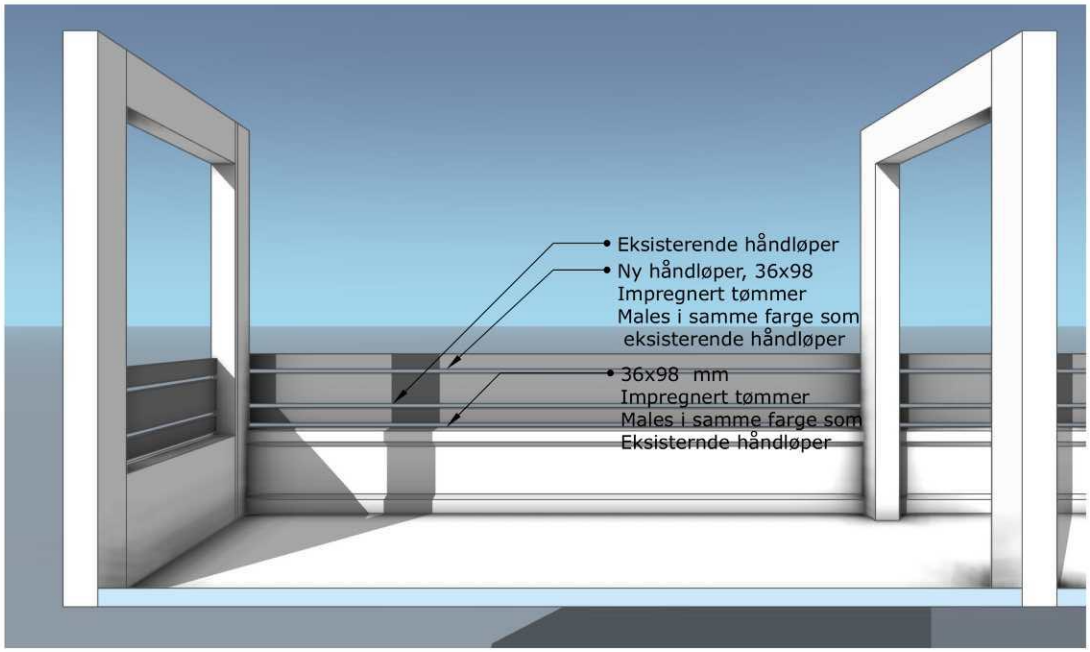
Øystein Jetne og Alf-Erik Vollen

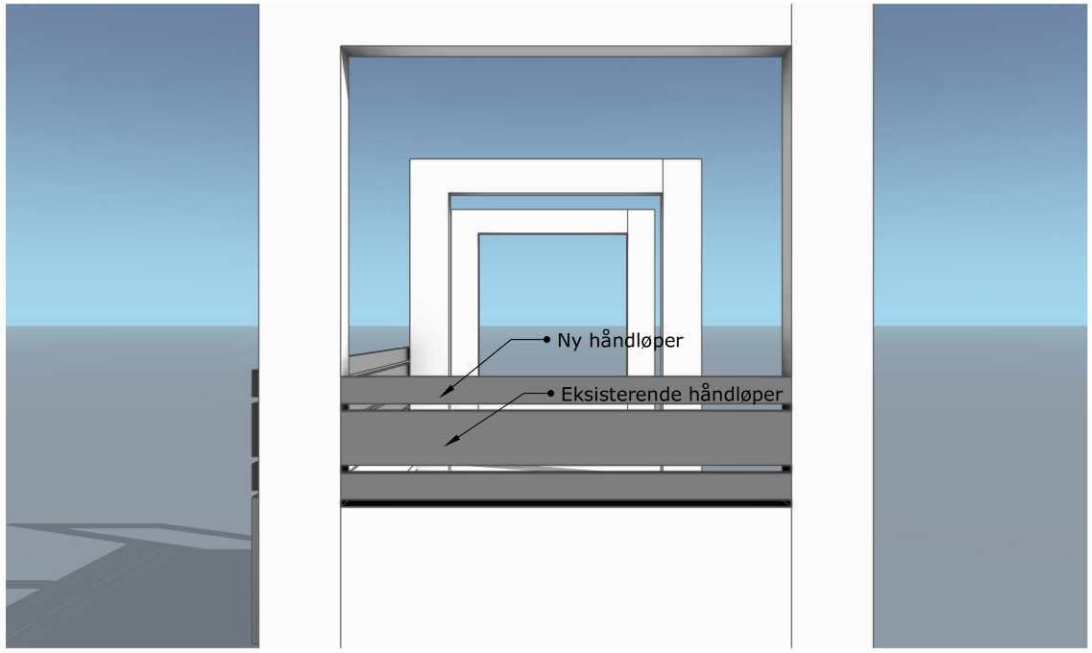
Vedlegg 3: Tegning av balkongrekkverk

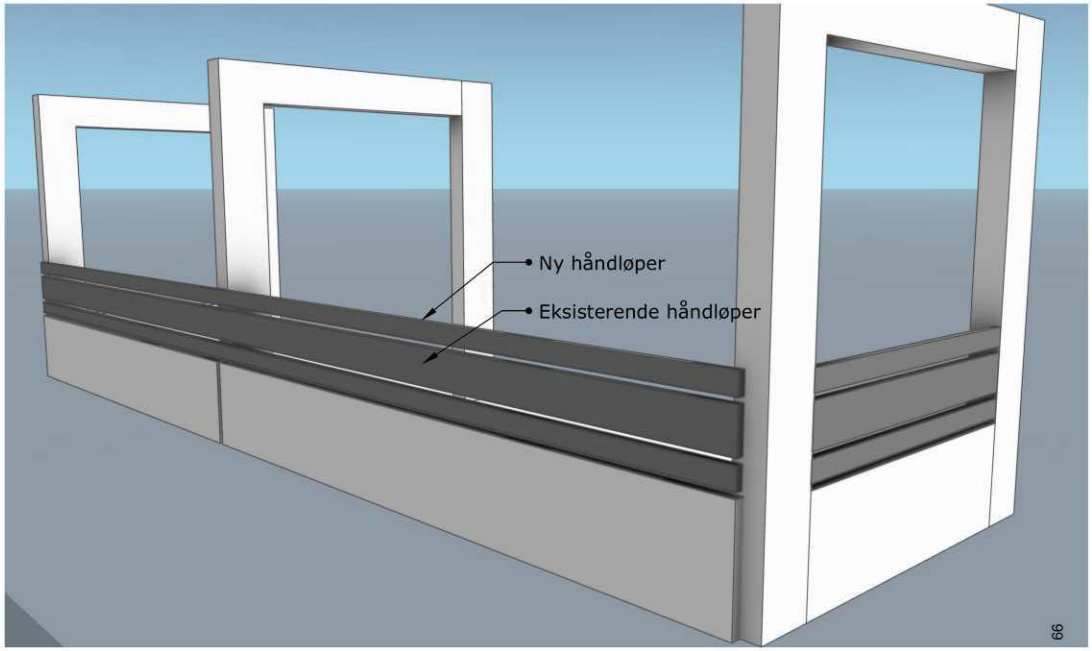
Standardisering av midlertidig rekkverksløsning for Orebakken Borettslag

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

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








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

REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Orebakken borettslag, 19. mai 2026:

Eierens underskrift og dato:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-31/315, Landingsveien 66, 0767 OSLO

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	16.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

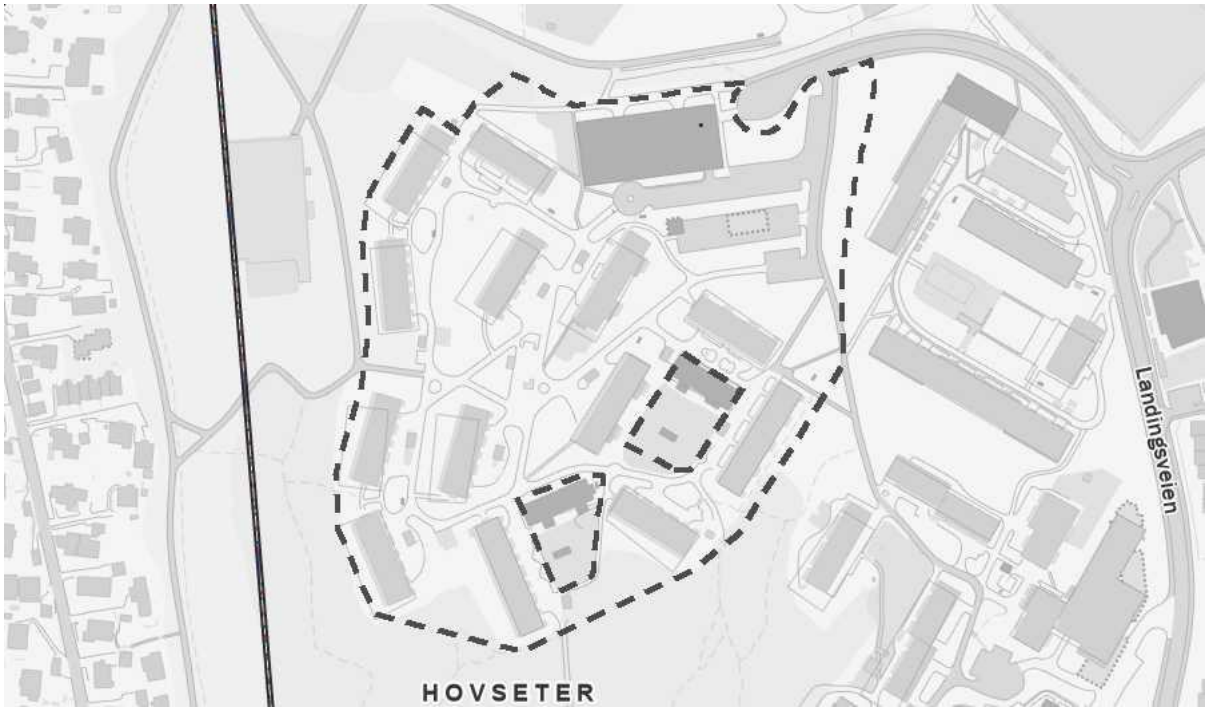
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	16.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.02.2026	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	10 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	3.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.85 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	16.02.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

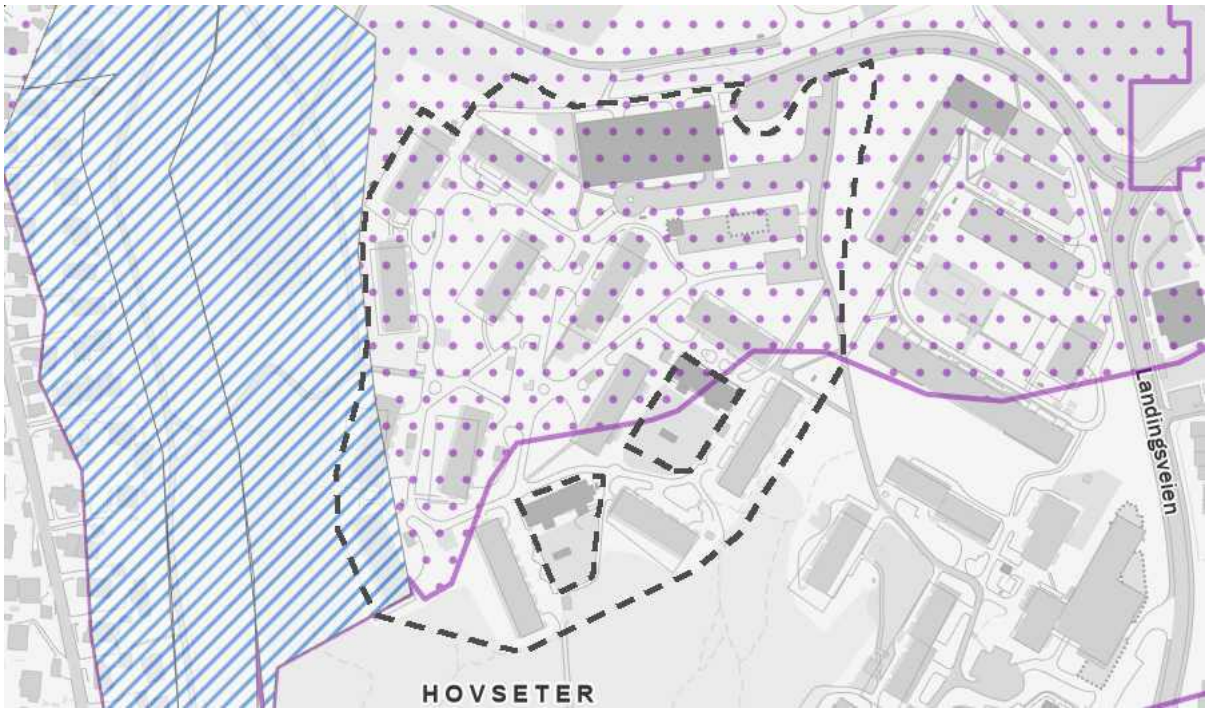
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

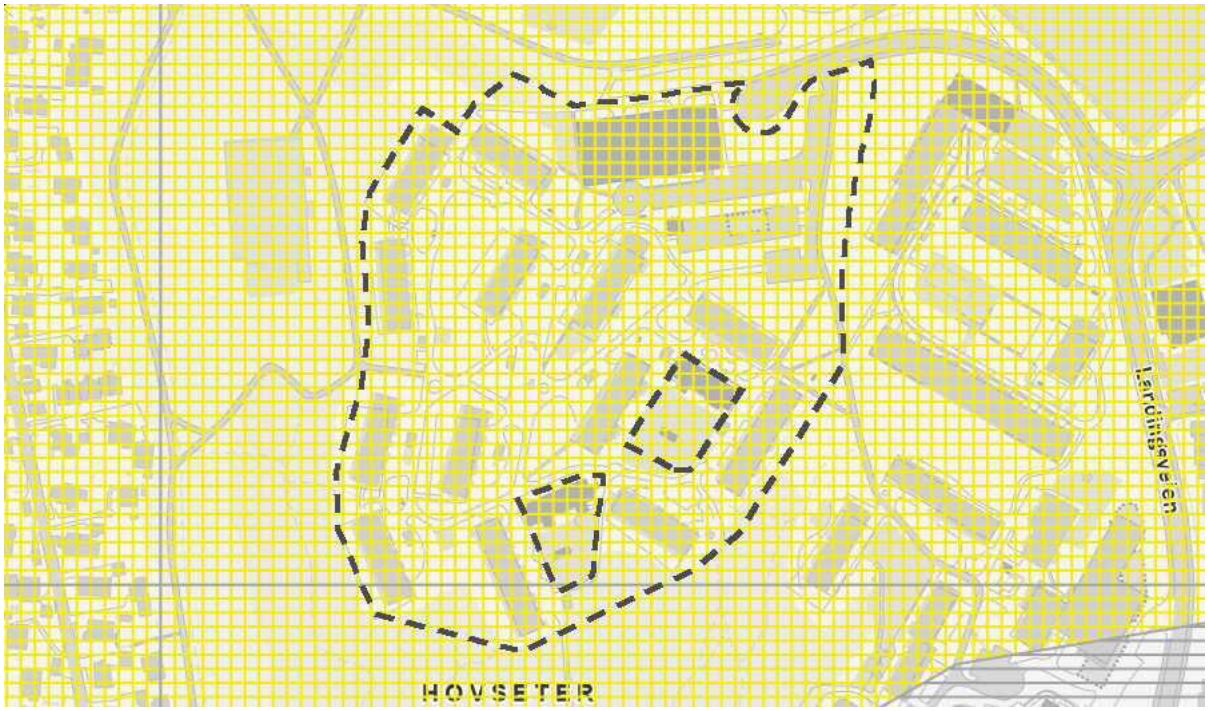
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	16.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

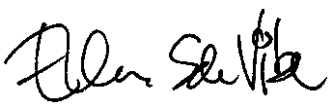
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

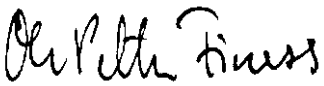
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

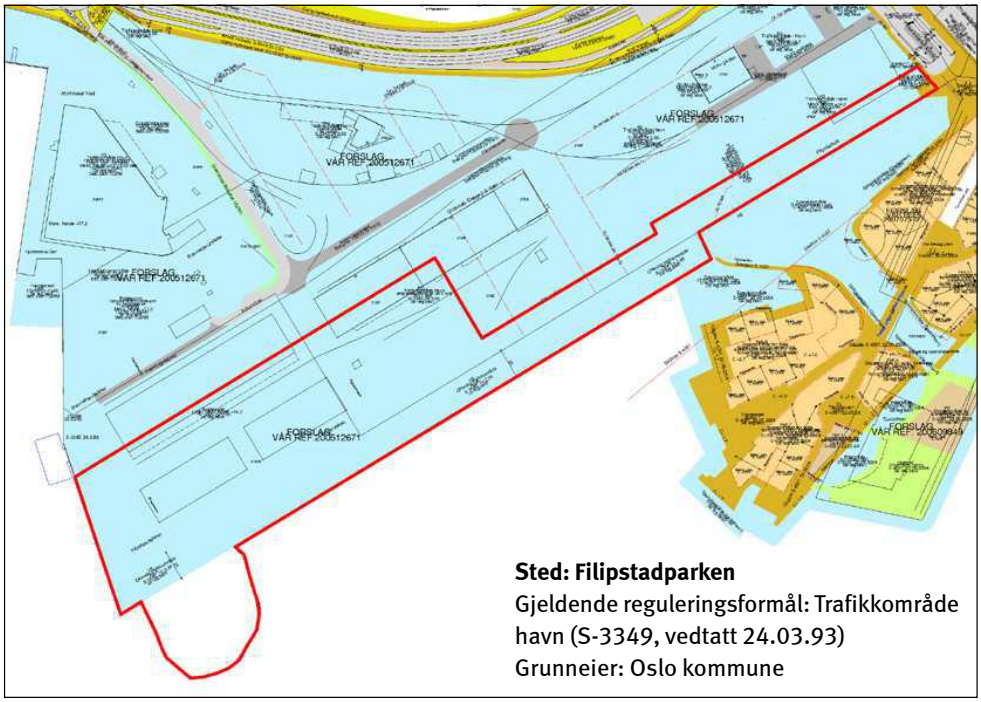
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

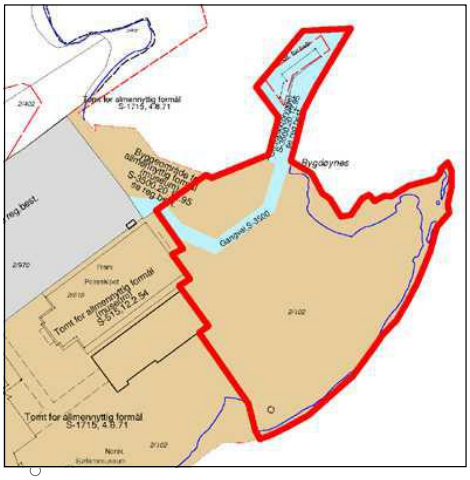
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

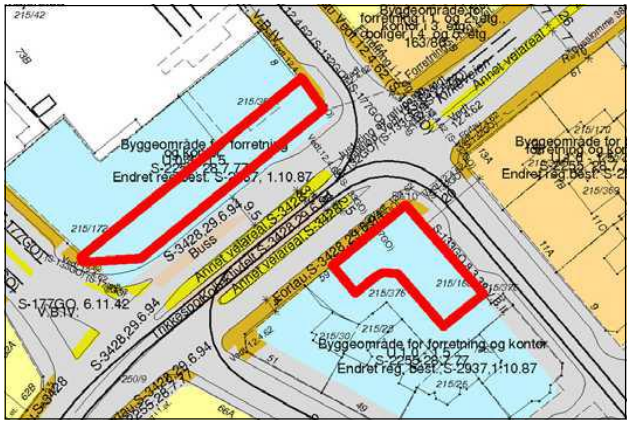


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



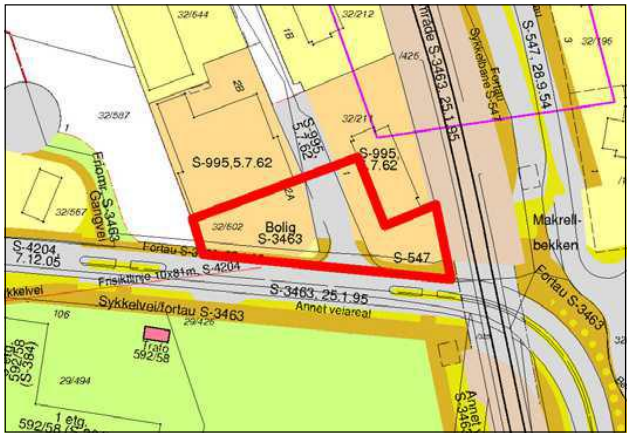
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

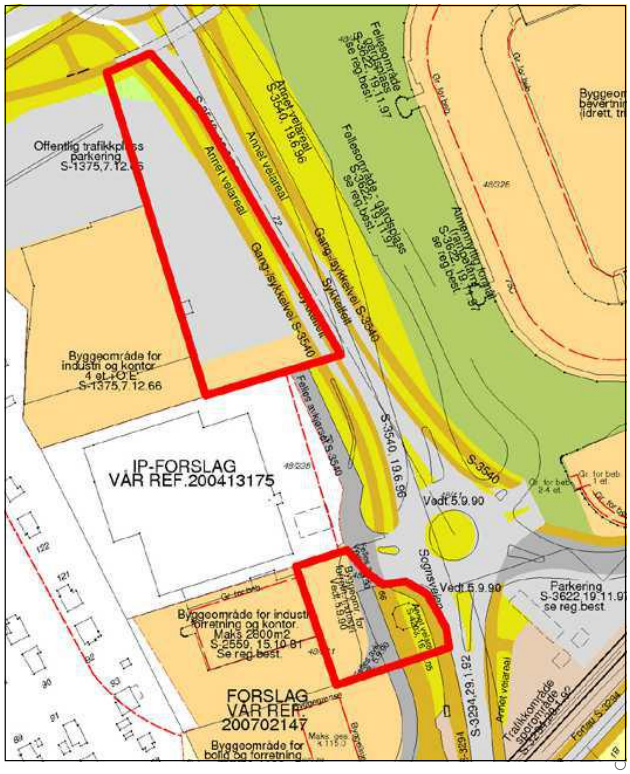
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

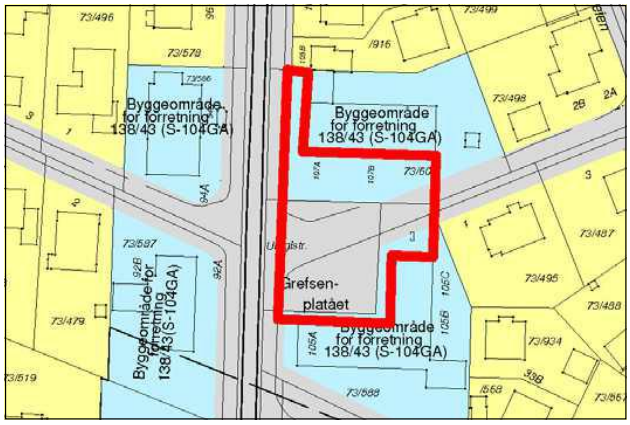


Bydel Nordre Aker

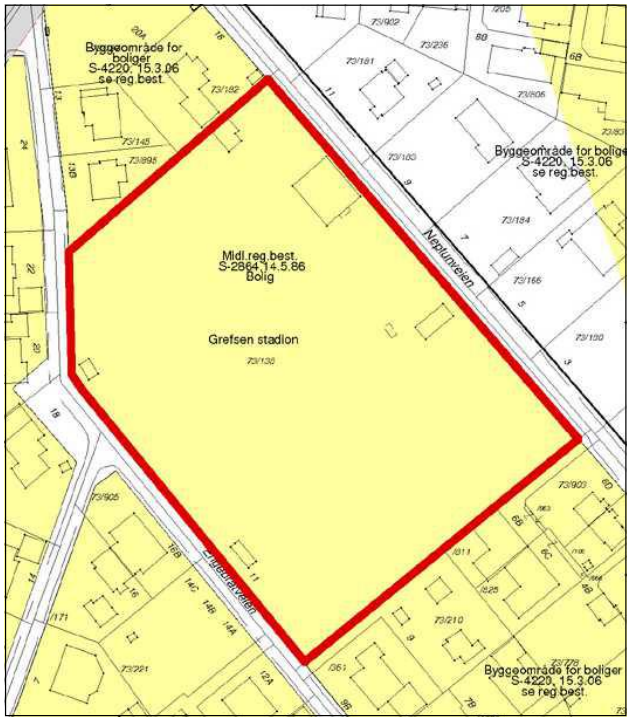
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



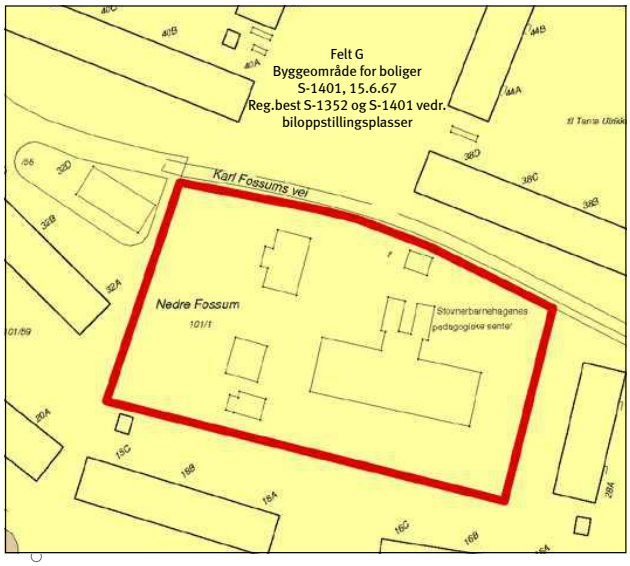


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

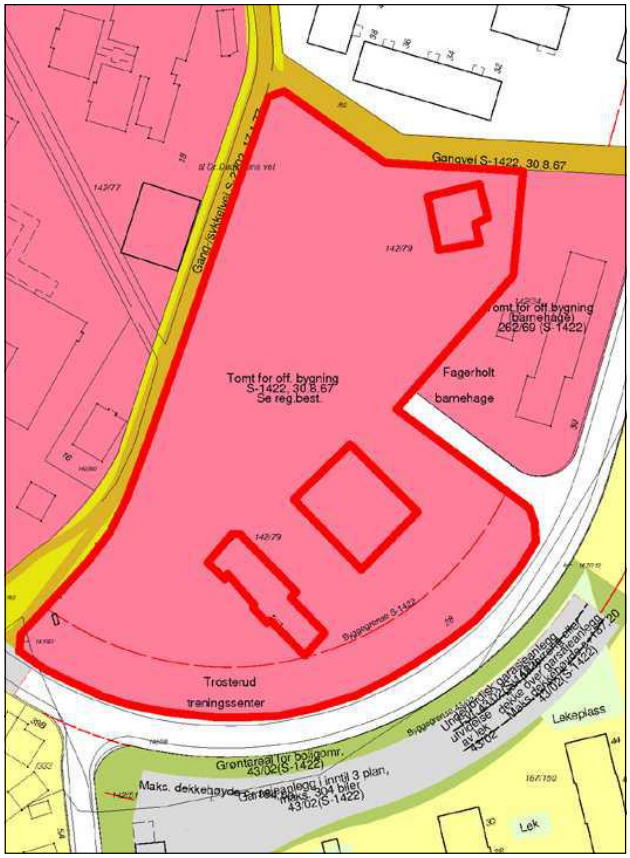
Bydel Stovner



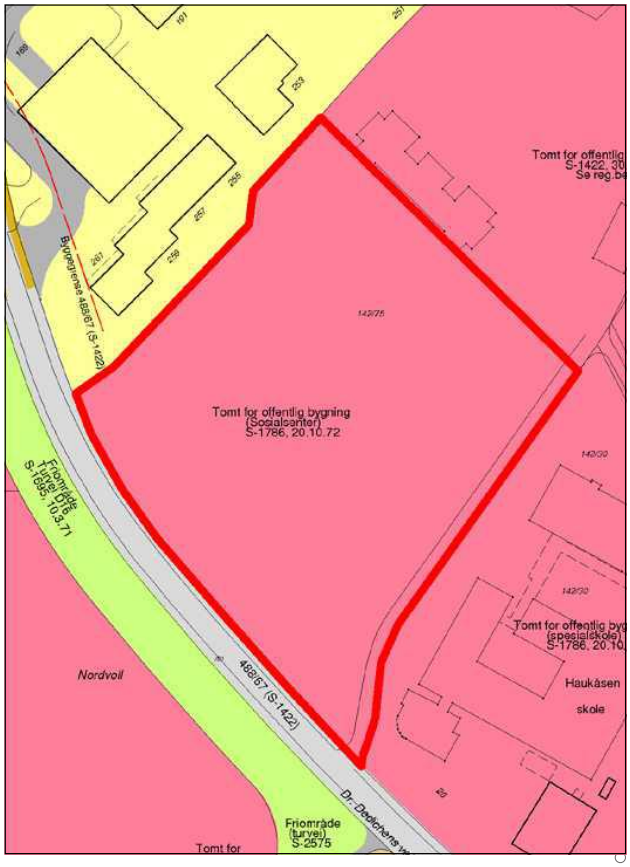
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

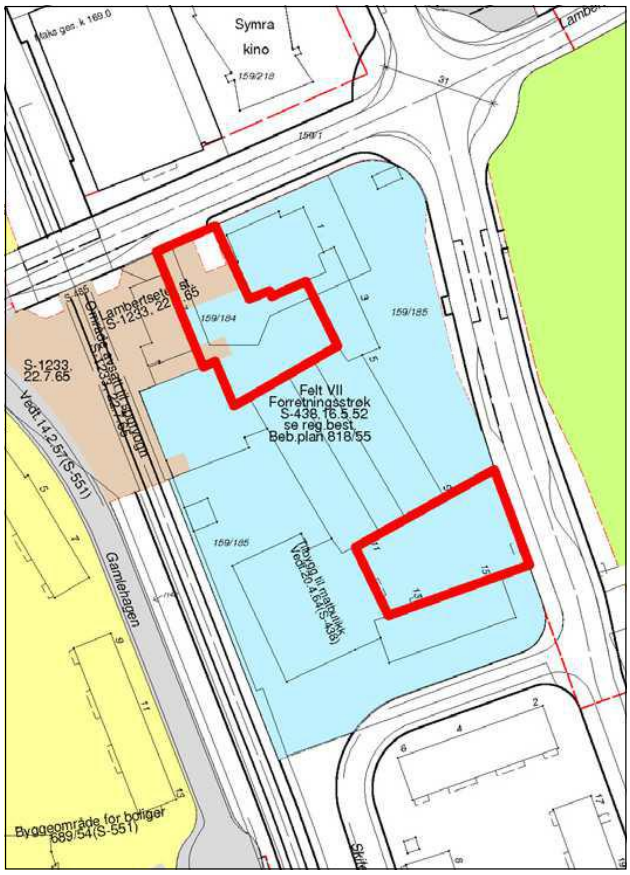
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

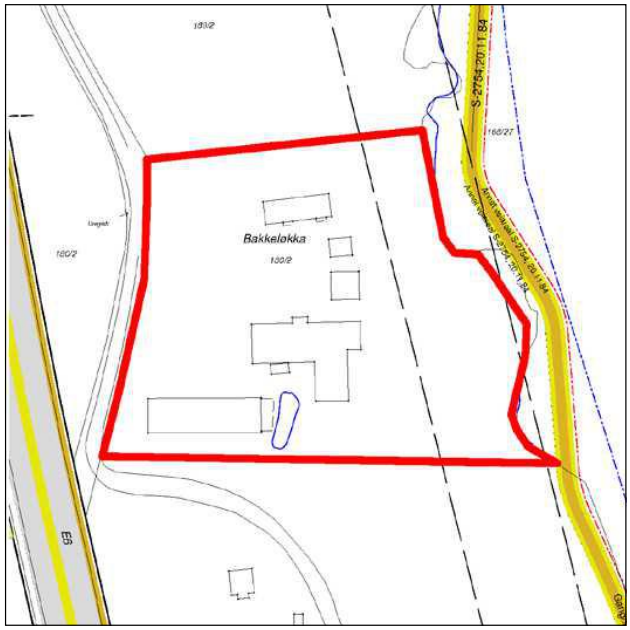


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

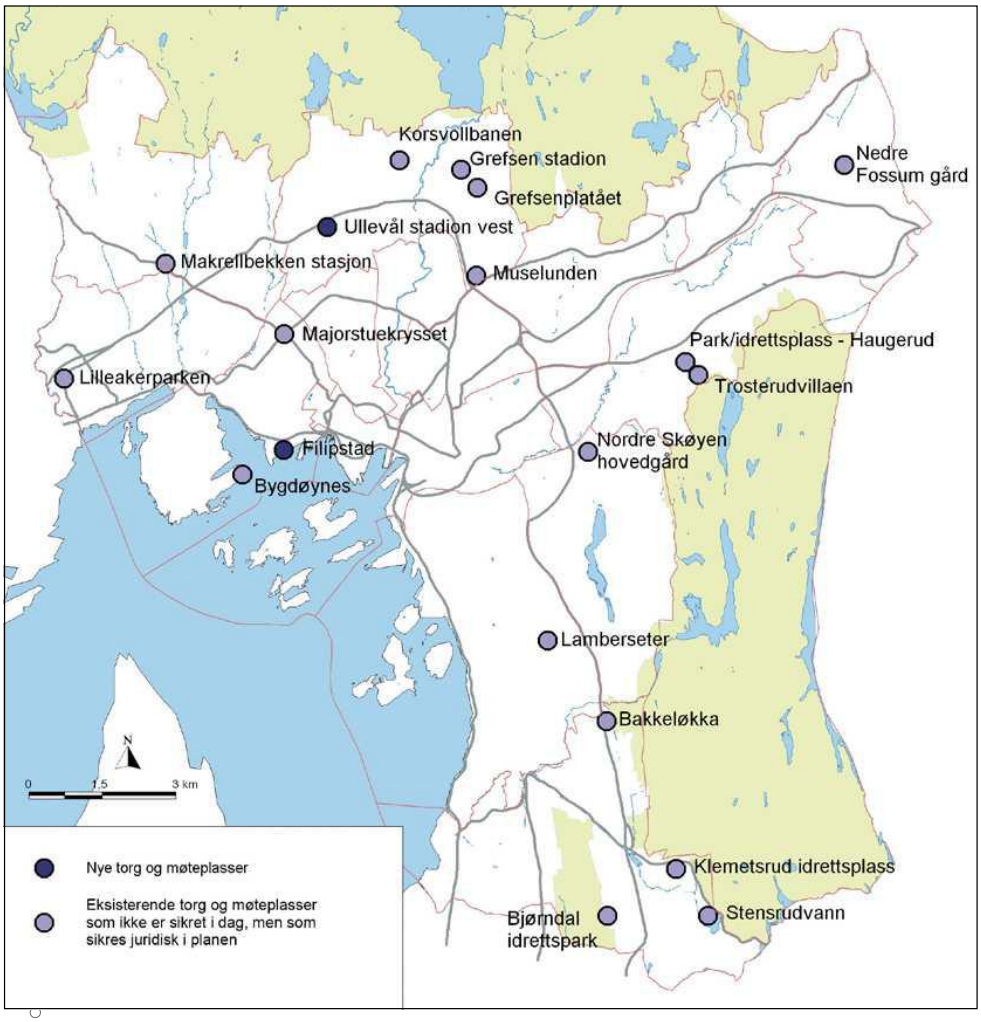
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



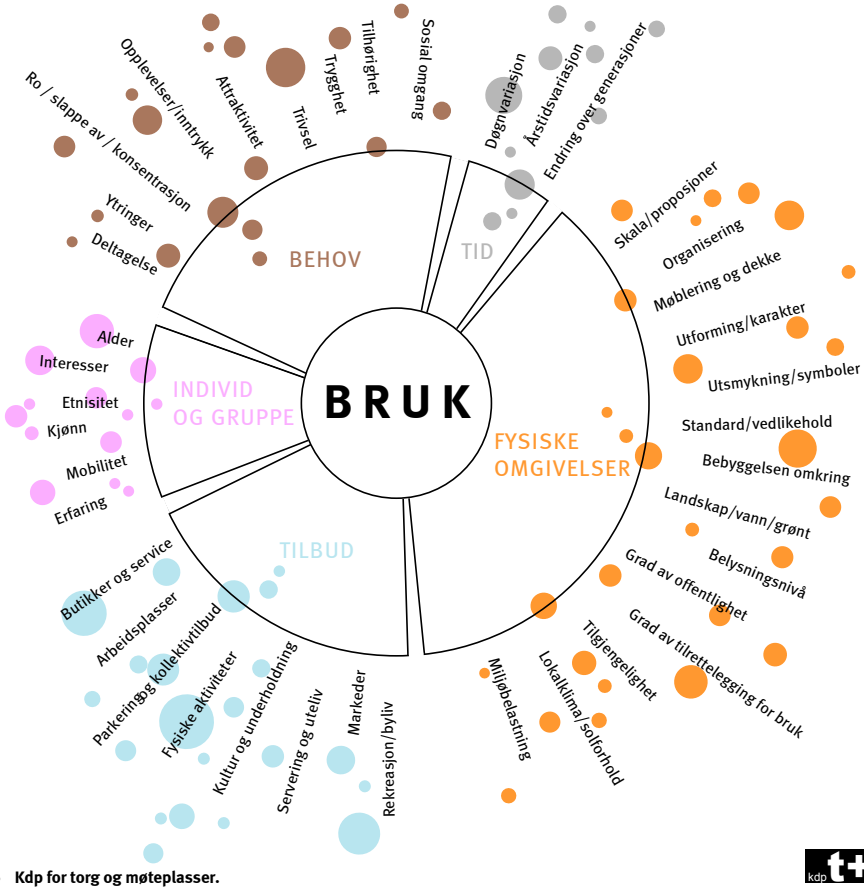
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

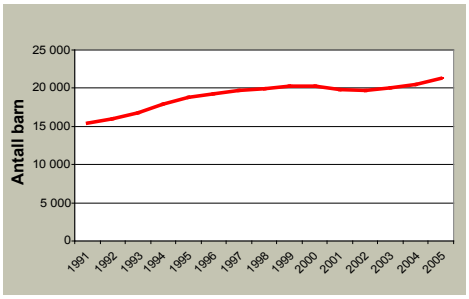
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

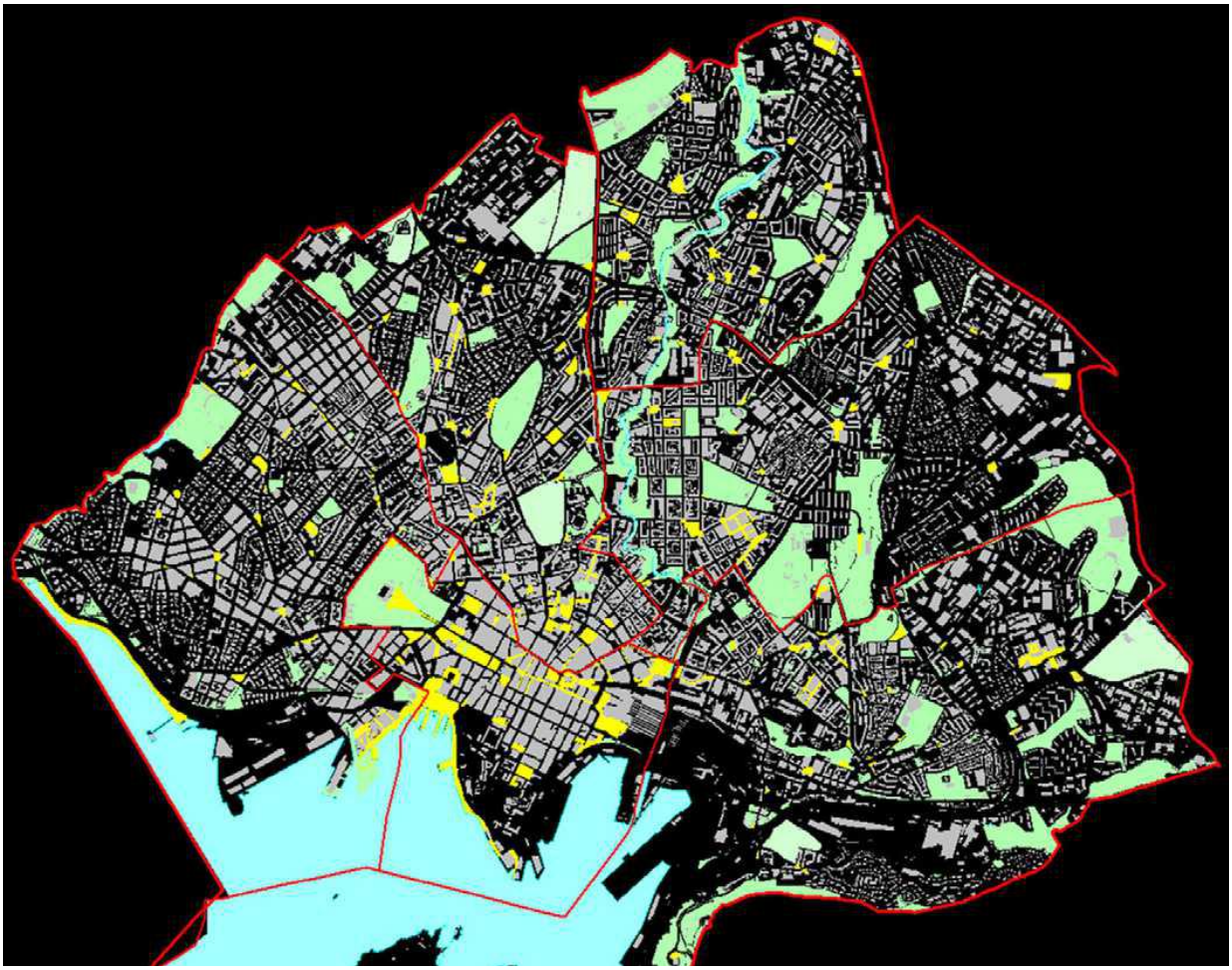
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Landingsveien 84

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	5 min 0.4 km
Hovseter Linje 2	12 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.3 km

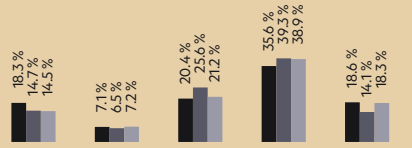
BARNEHAGER

Landingsveien barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Orebakken barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	7 min
Rema 1000 Arnebråtveien	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Orebakken	1 447	722
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken	3 min
Voksen skole	4 min
Hovseter Velvære	6 min
EVO Røa	13 min

«Gode naboer, veldig barnevennlig, nært marka, akebakke, skøytebane og skiløyper i umiddelbar nærhet på vinteren, fotballbaner, ballbinge og turløyper på sommeren.»

— Sitat fra en lokalkjent

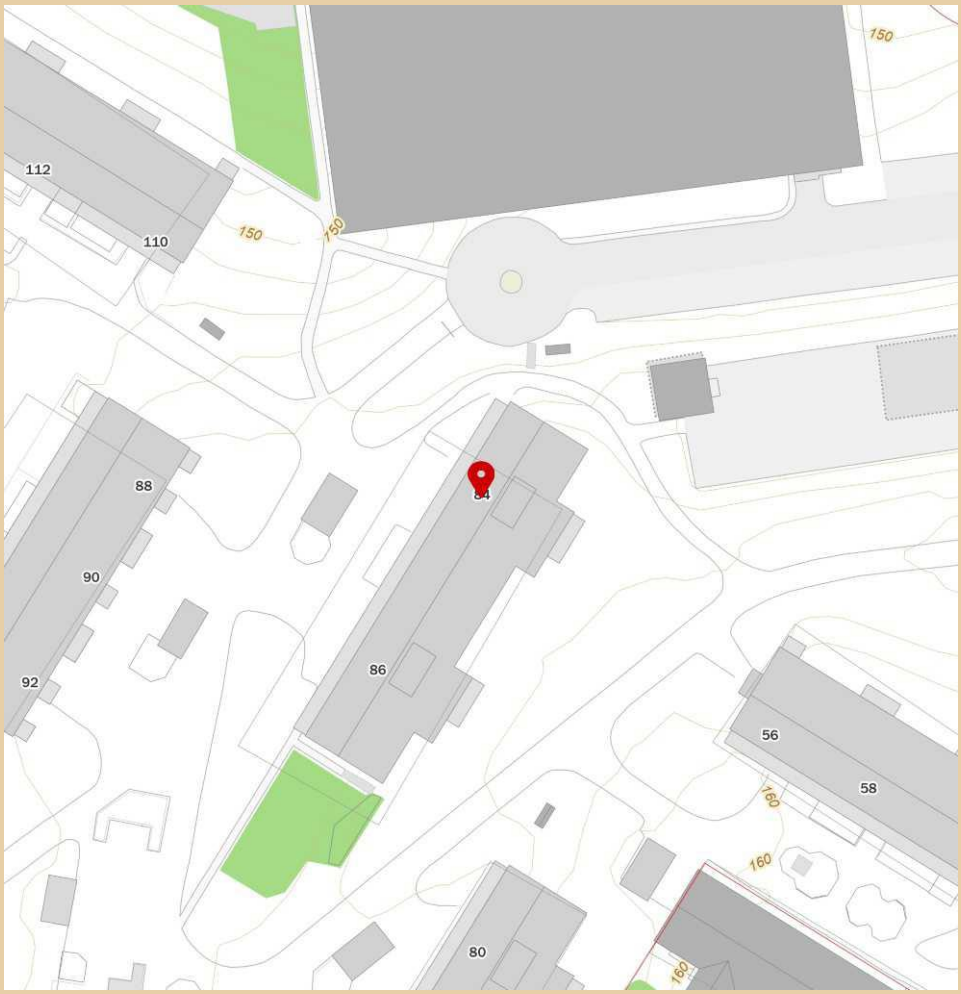
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Landingsveien 84

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	5 min 0.4 km
Hovseter Linje 2	12 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.3 km

BARNEHAGER

Landingsveien barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Orebakken barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	7 min
Rema 1000 Arnebråtveien	7 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	13 min
Vitusapotek Røa	13 min
Røa Vinmonopol	15 min

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken	3 min
Voksen skole	4 min
Hovseter Velvære	6 min
EVO Røa	13 min

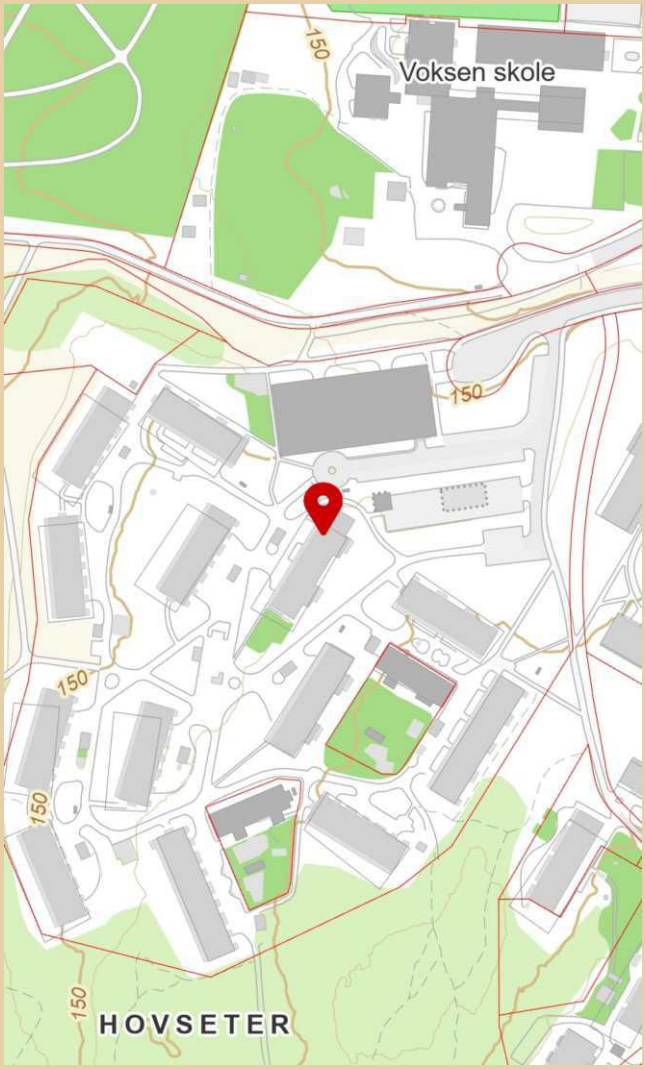
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

Landingsveien 84

Nabolaget Orebakken - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	5 min 0.4 km
Hovseter Linje 2	12 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.3 km

BARNEHAGER

Landingsveien barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Orebakken barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	7 min
Rema 1000 Arnebråtveien	7 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	13 min
Vitusapotek Røa	13 min
Røa Vinmonopol	15 min

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken	3 min
Voksen skole	4 min
Hovseter Velvære	6 min
EVO Røa	13 min

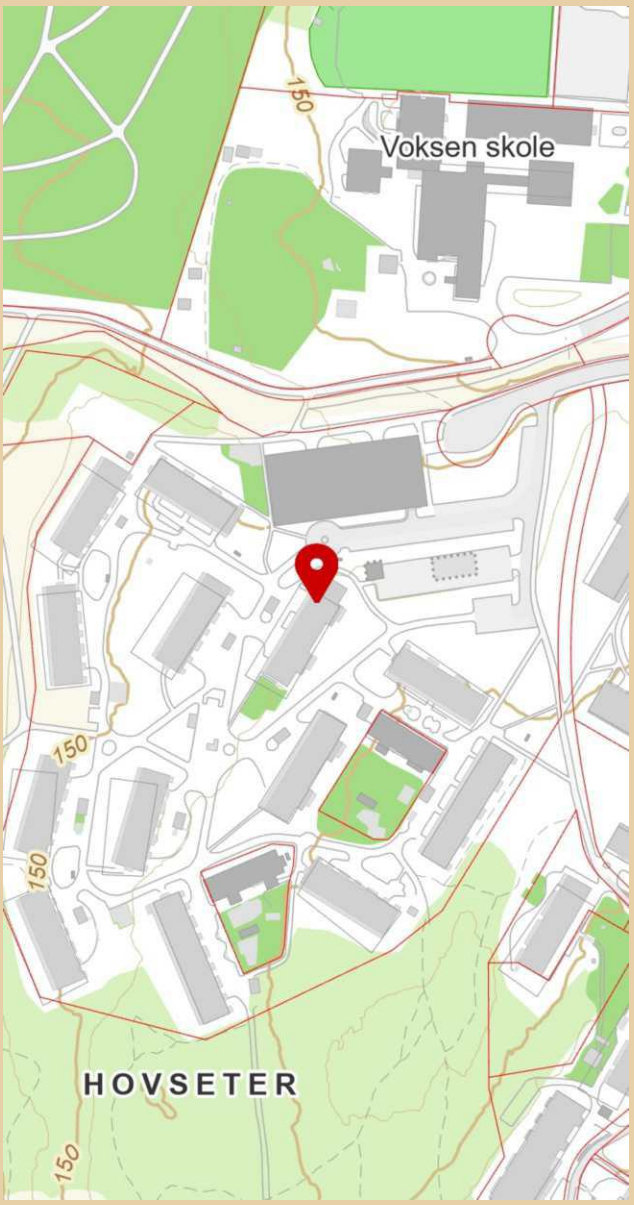
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Landingsveien 84, 0767 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 315, andelsnr. 422 i OREBAKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260096

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Mobil: 951 85 010

E-post: hammersland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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