PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

BROBEKKVEIEN 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Brobekkveien 47, 0598 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 607
Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1721 **Referansenummer:** NJ1304

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over et plan beliggende på Brobekk i Oslo. Boligen har 3 soverom, og stue/kjøkken i separat løsning. Det er balkong med utgang fra stue. Boligen er hel og fin med god standard, og relativt nytt bad/kjøkken med noe usikker alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2017 og er utvendig beslått.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Understøttet og overbygget balkong med gulv av betong og rekkverk av malt metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Himling av malt betong.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Varmekabler er ikke funksjon testet.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er gjort fuktsøk uten negative observasjinber

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap.
Stoppekran er ikke påvist i boligen.
Det er avløpsrør av plast/stål.
Kun synlige rør er inspisert.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og ventil til innvendig luftesjakt i bad.
Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.
Boligen har oppvarming med vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert i nyere tid, men mer enn 5 år siden.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

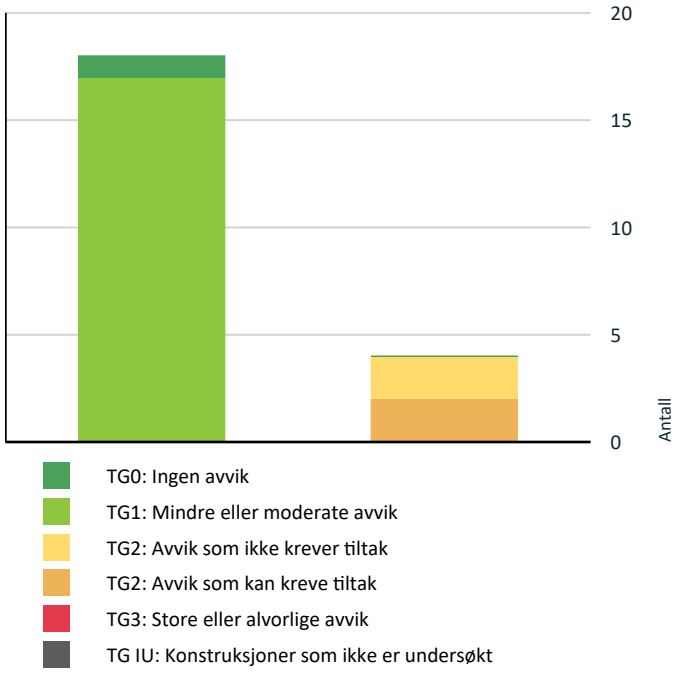
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

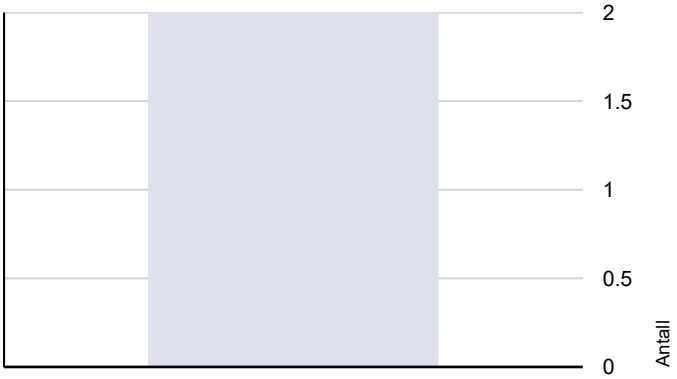
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2017 og er utvendig beslått.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet og overbygget balkong med gulv av betong og rekkverk av malt metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utsnitt fra radonkart

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Varmekabler er ikke funksjon testet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er gjort fuktsøk uten negative observasjinber

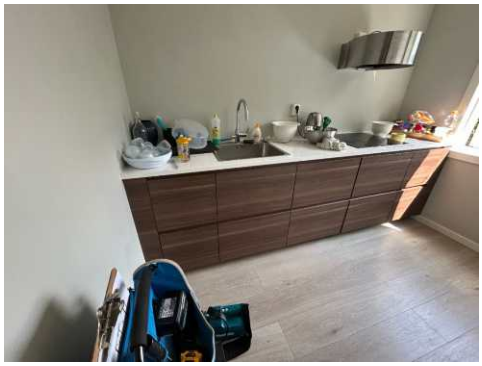
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

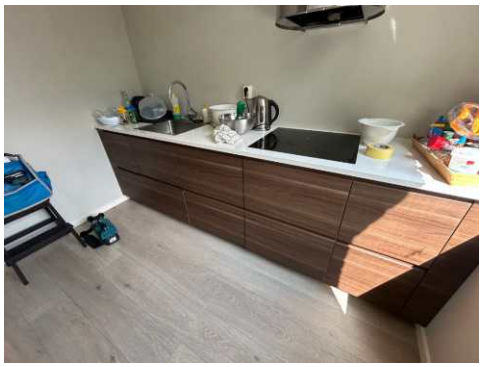
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og stekeovn.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap.
Stoppekran er ikke påvist i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/stål.
Kun synlige rør er inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og ventil til innvendig luftesjakt i bad.

TG 1 Varmtvannstank

Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har oppvarming med vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.

TG 2 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.

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert i nyere tid, men mer enn 5 år siden.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektrisk anlegget er eldre enn 5 år.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

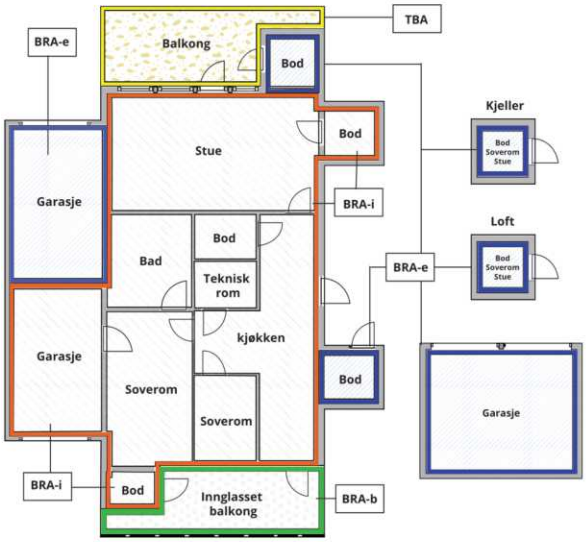
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	66	11		77	7	2	79
SUM	**66**	**11**			**7**	**2**	**79**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue	Bod, Bod 2	

Kommentar

Bod arealet er fullstablet og vanskelig å måle opp, kontroll anbefales.
BRAe=bodareal i kjeller og bod, samt lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	11

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Ilyas Sivertsen Chelouati	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Brobekkveien 47

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Økernbråten Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L	948056852			Chelouati Ilyas Sivertsen, Nguyen Phuong Linh Thi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Brobekk i bydel Bjerke i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, idrettsanlegg, treningssenter og gode shoppingmuligheter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 og Trondheimsveien til Økern Torgvei i Bydel Bjerke. Ta avkjøringen mot Årvoll fra Trondheimsveien/Rv4. Ta Refstadveien til Brobekkveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1954

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	12.06.2025	
3	13.06.2025	
4	15.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NJ1304

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251003

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Phuong Linh Thi Nguyen	Ilyas Sivertsen Chelouati

Gateadresse
Brobekkveien 47

Poststed	Postnr
OSLO	0598

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251003

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladebokser via borettslaget

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251003

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251003

Tilleggskommentar

Vinduer og balkongdør fra 2017. Leiligheten ble pusset opp i 2018. Nytt kjøkken- og baderomsinnredning samt laminatgulv. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 07/08. Fibernett ble installert regi av borettslaget i 2023. Gjesteparkeringsordning i app nytt fra 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Phuong Linh Thi Nguyen	b502606baac8d1c0f605 02d770c8665f0090110e	07.06.2025 20:32:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ilyas Chelouati	0b1a3e445eddeb1238705 7720d896d88a2830369	10.06.2025 21:54:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251003

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Deres ref.: 8573165 Vår ref.: 5074-1-049 Dato: 04.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Økernbråten Borettslag A/L
Organisasjonsnr:	948056852
Andelseier:	Nguyen, Phuong Linh Thi
Medeier:	Chelouati, Ilyas Sivertsen
Leilighetsnummer:	049
Adresse:	Brobekkveien 47, 0598 OSLO
Andelsnummer:	49
Gnr.	123
Bnr.	607
Borettsinnskudd:	Kr. 5 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 84853766.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Parkering: Hver andel har et parkeringskort som gir rett til parkering på ledig plass på borettslagets ca. 220 oppmerkede plasser. Nevnte parkeringskort følger andelen ved salg. Dersom kort mistes og må erstattes med nytt, belastes dette med kr 500,-.
Tomten er festet av Oslo kommune og festekontrakten utløper i 2045. Festeavgiften ble indeksregulert i 2009. Fra 2009 vil festeavgiften bli regulert til markedsleie. Festeavgiften ble sist regulert i 2019. Borettslaget består av 386 leiligheter.
Angående garasjer tilknyttet Økernbråten Garasjeforetak: Det påløper et eierskiftegebyr på kr 1 623,- ink mva ved salg av garasjen. Hver garasjeplass i Økernbråten Garasjeforetak Sa, har et tilhørende andelsbrev som besittes av enten selger eller styret. Dette må transporteres mellom kjøper og selger ifm overdragelsen. Styrets e-post er: okernbraten@styrerommet.no Forkjøpsrett praktiseres ikke.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927076033
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	51 613 524,00
Innfrielsesdato:	01.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 393,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	5 393,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	681,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 883,-
Annen formue:	19 107,-
Gjeld:	149 212,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927076033
Restsaldo:	133 813,23
Kapitalkostnader:	772,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 133 813,21,-, 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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Audun Amundal, e-post: okernbraten@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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5074

Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 20:00 og lukker 28. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5074

Det holdes også et frivillig møte 24. mars kl. 18:00 , Selskapslokalet (gamle barnehagen), Martin Borrebekkens vei 23.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Rehabilitering av kjellere
6. Opprusting av lekeplasser og uteområder
7. Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod
8. Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong
9. Infoflyt fra styret til beboere
10. Forslag om utredning av tiltak mot fukt
11. Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien
12. Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER
14. Vedtektsendring: §20 STYRET
15. Fastsettelse av honorarer
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Amundal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

Forslag til vedtak

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
2. 5074 Økernbråten Borettslag AL revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Rehabilitering av kjellere

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for rehabilitering av kjellere i borettslagets blokker, som ble bygget i perioden 1954 til 1957. Kjellerne har i dag en rekke utfordringer, inkludert fuktighet, dårlig klima, gjentakende vannlekkasjer fra gamle rør, og en ineffektiv bruk av areal som i stor grad benyttes til lagring av søppel og skrot. Disse problemene medfører både økonomiske belastninger og redusert bruksverdi for beboerne.

For å adressere disse utfordringene og sikre en mer funksjonell og fremtidsrettet bruk av fellesarealene, foreslår styret en omfattende rehabilitering av kjellere. Dette prosjektet vil ta igjen en betydelig del av vedlikeholdsetterslepet og bidra til bedre klima, økt sikkerhet og mer effektiv utnyttelse av arealene.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Installasjon av ventiler for bedre klima**: Dette vil bidra til å redusere fuktighet og forbedre luftkvaliteten i kjellerne.
2. **Nye rør til varmeanlegget og forbruksvannet**: Utskifting av gamle rør vil redusere risikoen for vannlekkasjer og fremtidige vedlikeholdskostnader.
3. **Ny belysning med bevegelsessensor**: Dette vil gi bedre lys og redusere strømforbruket.
4. **Elektronisk lås for bedre sikkerhet og tilgang med nøkkelbrikke**: Dette inkluderer også loftet og vil øke sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.
5. **Større boder med mer innbruddssikker dør og vegger**: De nye bodene vil være mer sikre og bedre tilpasset beboernes behov. Størrelsesforskjellen på de nye bodene vil være mindre enn dagens inndeling. Andelseiere i Nordalveien 70 og Martin Borrebekkens vei 23 får ny dør og vegger, men er begrenset fra å få større bodareal pga leilighet/selskapslokale i kjelleren.

6. **Gulvbehandling:** Overflatebehandling som tåler fukt, slitasje, og hindrer støv.
7. **Stikkontakt i hver bod**: Andelseiere kan aktivere stikkontakt for kr 50,- per måned, for eksempel til bruk av fryser. Muligheten for stikkontakt i kjellerbod vil kunne gjøre leiligheten mer attraktiv ved salg.

Kostnader og finansiering:

De estimerte kostnadene for prosjektet er beregnet til kr 17.950.000,-. Dette vil finansieres gjennom låneopptak, noe som vil medføre en økning i andel fellesgjeld på kr 46.000,- per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner rehabiliteringen av kjellere som foreslått, inkludert de nevnte tiltakene og finansieringsmodellen. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av borettslagets fellesarealer, samtidig som det vil bidra til å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og forbedre levekårene for beboerne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner rehabilitering av kjellere som beskrevet i styrets innstilling, med beregnede kostnader på kr 17.950.000,-, finansiert gjennom låneopptak.

Sak 6

Opprusting av lekeplasser og uteområder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for opprusting av lekeplasser og uteområder i borettslaget. Over tid har lekeplassene blitt slitte, og det er et ønske blant beboerne om å skape flere og bedre uteplasser som kan bidra til økt trivsel og et bedre bomiljø. I tillegg er det viktig å ferdigstille de prosjektene som allerede er påbegynt.

For å møte disse behovene foreslår styret en opprusting av lekeplasser og etablering av nye uteplasser, inkludert beplantning, benker og andre nødvendige tilpasninger. Dette prosjektet vil gjøre borettslagets uteområder mer attraktive og funksjonelle for både nåværende og fremtidige beboere.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Opprusting av lekeplasser**: Dette inkluderer utskifting av slitte lekeapparater, reparasjon av underlag og sikring av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.
2. **Etablering av nye uteplasser**: Det vil bli opprettet flere uteplasser med benker, bord og andre fasiliteter som kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.
3. **Beplantning og grøntområder**: Grøntgruppen, en frivillig gruppe bestående av engasjerte beboere, vil være involvert i planleggingen av beplantning og utforming av utearealene. Dette vil bidra til å skape et mer innbydende og estetisk tiltalende miljø.
4. **Tilpasninger for universell utforming**: Det vil bli sørget for at uteområdene er tilgjengelige for alle, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er beregnet til inntil 3 millioner kroner fordelt over perioden 2025-2029. Dette vil finansieres gjennom en kombinasjon av løpende driftsmidler, oppsparte midler og opptak av lån. Styret vurderer dette som en fornuftig investering som vil bidra til økt trivsel, bedre bomiljø og potensiell økning i andelsverdien. Økning i andel fellesgjeld vil være et sted mellom kr 4000,- og kr 7800,- avhengig av størrelse på opptak av lån.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser, inkludert beplantning, som foreslått, med en total kostnadsramme på inntil 3 millioner kroner. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre et bedre og mer attraktivt bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.

Sak 7

Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag fremmer forslaget om å etablere tre sykkelparkeringshus i borettslaget. Disse parkeringshusene vil gi beboerne en sikker og praktisk løsning for oppbevaring av sykler, spesielt elsykler som kan være tunge å frakte opp og ned fra kjelleren. I tillegg vil det etableres utekraner og hageslanger ved parkeringshusene, slik at beboerne kan vaske og vedlikeholde syklene sine på en enkel måte. På enden av sykkelparkeringshusene vil det også etableres redskapsboder.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Etablering av tre sykkelparkeringshus:**
   Hvert parkeringshus vil ha plass til flere sykler og vil være utstyrt med sikre låsesystemer som kun kan åpnes med nøkkelbrikke.
2. **Plassering:** Plasseringen er satt til endeveggen på blokkene, slik at de ikke er i veien for utsikten til beboerne. De vil være strategisk plassert slik at alle får nærhet til et sykkelparkeringshus.
3. **Utekraner og hageslanger:** Ved hvert parkeringshus vil det være tilgjengelige utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.
4. **Redskapsboder:** I tilknytning til hvert parkeringshus vil det være en redskapsbod som vil inneholde nødvendig utstyr som borettslagets arbeidsgrupper kan benytte og får tilgang til via nøkkelbrikken. Dette vil komme alle beboere til gode.

Kostnader og finansiering:
Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk, totalt kr 1.500.000,-. Denne kostnaden vil over tid (30 år ved 50 sykler per hus) finansieres

gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke.

Byggingen:

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

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Prosjektet vil finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker, noe som sikrer en rettferdig og selvfinansierende løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Byggingen av parkeringshusene finansieres av borettslaget med en total kostnad på 1 500 000 kroner, og driften finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker/nøkkelbrikke. Tilgang til parkeringshusene vil gis via nøkkelbrikke.

Sak 8

Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag ønsker å legge frem forslag om å gi andelseiere mulighet til å bygge innglassede balkonger. Dette forslaget innebærer at borettslaget sender inn en byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å gjennomføre innglassing av sin balkong. For å sikre et enhetlig fasadeuttrykk, vil styret sette retningslinjer for valg av leverandør og type innglassing.

Fordeler ved innglassing av balkonger:

1. **Økt bruksverdi av balkongen:**
   En innglasset balkong gir et ekstra rom som kan brukes hele året, uavhengig av vær og temperatur. Dette gir beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.
2. **Bedre isolering og energieffektivitet:**
   Innglassing bidrar til bedre isolering av boligen, noe som kan redusere varmetap og senke energikostnadene for borettslaget. Dette er spesielt gunstig i kaldere måneder.
3. **Beskyttelse mot vær og vind:**
   Innglassing gir beskyttelse mot regn, snø og vind, noe som gjør balkongen til et mer behagelig oppholdsområde. Det reduserer også slitasjen på balkonggulv og eventuelle møbler.
4. **Økt verdi på andelen:**
   Muligheten for innglasset balkong kan øke attraktiviteten og verdien av andelen, noe som kan være gunstig ved eventuelt salg. Dette er basert på uttalelser fra eiendomsmegler.

Ulemper ved innglassing av balkonger:

1. **Fasadeendringer:**
   Selv med retningslinjer for enhetlig utseende, kan innglassing føre til synlige endringer på fasaden. Dette kan potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.
2. **Økt vedlikeholdsbehov:**
   Innglassede balkonger krever mer vedlikehold, både for glassflater og mekaniske deler som skyvedører og hengsler. Dette kan gi ekstra kostnader og arbeid for andelseierne.
3. **Ulik lysforhold:**
   Noen beboere kan oppleve at innglassing av balkonger skaper skygge, reflekser eller endrer lysforholdene.

Kostnader og finansiering:

Byggesøknad til Oslo kommune inkludert konsulentbistand er estimert til kr 50.000,- og finansieres av oppsparte midler i borettslaget. Det vil påløpe et gebyr på kr 500,- til andelseiere som bestiller innglassing, slik at det er de som faktisk velger innglassing av balkong som finansierer byggesøknaden til kommunen over tid.

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

Å stemme for en byggesøknad betyr at hver andelseier selv får bestemme om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Ingen blir tvunget til å ha innglasset balkong, men andelseier har muligheten til å velge selv.

Å stemme imot en byggesøknad betyr at andelseier ikke vil tillate at noen i borettslaget skal få lov til å bestille innglassing av balkongen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner at Økernbråten borettslag sender inn byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Valg av leverandør og type innglassing må følge retningslinjer satt av styret for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at borettslaget sender inn byggesøknad til Oslo kommune for innglassing av balkonger. Hver enkelt andelseier får anledning til å bestemme om de ønsker å bestille innglassing av sin balkong, under forutsetning av at valg av leverandør og type innglassing følger retningslinjer fastsatt av styret. Dette for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

Sak 9

Infoflyt fra styret til beboere

Forslag fremmet av:
Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lite informasjon om hva styret jobber med som formidles til andelseierne, som har liten oversikt over hvilke tiltak som vurderes iverksatt i borettslaget og eventuell prosess rundt disse.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å gi andelseierne bedre innsikt i pågående saker og vurderer å sende ut en kort oppdatering hvert kvartal for å øke transparensen uten unødig detaljering.

Forslag til vedtak

Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men mok til å gi andelseierne en kort oversikt.

Sak 10

Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Forslag fremmet av:
Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fukt på badet er en utfordring i mange leiligheter i borettslaget. Det kan føre til mugg- og soppvekst. Dette kan videre føre til:

- helseskade
- lavere verdi på leilighetene
- at andelseiere på sikt må gjøre kostbare utbedringer på badene sine

Dagens ventilasjonssystem trekker ikke ut fuktig luft. Jeg foreslår å utrede konsekvenser av å oppgradere til mekanisk ventilasjon, som vil redusere fukt på badet, med de fordelene det medbringer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler en utredning av tiltak for bedre ventilasjon på badene, med vurdering av tekniske og økonomiske konsekvenser. Utredningen skal omfatte muligheten for at andelseiere med felles ventilkanal kan installere automatiske vifter med fuktsensor for egen kostnad, en løsning med mekanisk avtrekk via takvifter, samt et komplett ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Styret vil legge frem konklusjoner og anbefalinger for generalforsamlingen innen neste ordinære møte.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt baderom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

Sak 11

Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien

Forslag fremmet av:
Line Ravnå Daleng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er utrolig fint beplantet rundt Nordalsveien og på enden av Borettslaget Bjerkedalen Park. I enden av Martin Borrebekkens vei mot Refstadveien er det i dag ganske nakent ut mot veien. Ved å beplante ytterligere her, vil borettslaget oppfattes som mer velstelt i tillegg til at det vil redusere støy fra veien. Et annet alternativ er å bygge en støyvegg her.

Styrets innstilling

Styret arbeider med en helhetlig plan for forskjønning av uteområdene, der dette området inngår. Siden Oslo kommune planlegger tiltak i Refstadveien, ønsker styret avklaring før større arbeider igangsettes. Det er derfor usikkert om tiltaket kan gjennomføres i 2025, men styret er positiv til at forslaget behandles.

Forslag til vedtak

Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekkens vei.

Sak 12

Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

1. januar 2020 trådte det i kraft nye regler for kortidsutleie i borettslag:

"§ 5-4.Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

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

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

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

Langtidsutleie:

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

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling
Styret ser det nødvendig å endre formuleringen slik at vedtektene følger norsk lov. Samtidig presiserer vedtektsendringen at andelseier er ansvarlig for at ordensregler følges og at styret kan innføre tiltak om meldeplikt dersom det oppstår gjentakende brudd på ordensreglene.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 13

Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Styret har i 2024 kartlagt endringer som er gjort i leiligheter som innbefatter inngrep i bærende konstruksjoner. Styret har inngått en rammeavtale med et byggingeniørfirma som har kontrollert arbeidene og styret ønsker nå å åpne for at flere kan gjøre tilpasninger i sine leiligheter så lenge det blir gjort på en forsvarlig måte og kontrollert av byggingeniør som borettslaget har avtale med.

Første ledd i paragraf §15 sier at andelseier ikke har rett til å gjøre endringer i byggets bærende konstruksjon uavhengig av om bæreevnen svekkes eller ikke. Dette vil bestå, men vi legger til et andre ledd i paragrafen.

Vedtektsendring:

Endres fra:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Endres til:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

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

Styrets innstilling
Styret mener det er veldig viktig å ha kontroll på endringer i bærende konstruksjon som utføres i leilighetene. Dette med tanke på sikkerhet og konstruksjonen til byggene. Samtidig mener styret at det er viktig at andelseiere får utnyttet leiligheten og gjort tilpasninger som passer andelseierens behov. Ved å prosjektere dette med en byggingeniør som kontrollerer arbeidene vil det bli gjort på en kontrollert og forsvarlig måte.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 14

Vedtektsendring: §20 STYRET

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Dette forslaget er fremmet av valgkomitéen som påpeker nødvendigheten av å formalisere hva som skal gjøres dersom styret skulle bli stående uten styreleder. I vedtektene står det at styrets leder og styremedlemmer skal være andelseiere og registrert bosatt i borettslaget.

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler enstemmig at generalforsamlingen godkjenner denne vedtektsendringen for å sikre forsvarlig kontinuerlig drift dersom styret skulle bli stående uten styreleder.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 15

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480.000,-. Summen er beregnet ut fra tall fra Obos som viser at gjennomsnittet for borettslag med flere enn 250 boliger er kr 1192,- per bolig i 2023. KPI justert med 2,2% per år til 2025 blir kr 1246,- per bolig.

Honorar til valgkomitéens arbeid foreslås satt til kr 6200,-.

Styrets innstilling
Settes i henhold til budsjett for 2025. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige medlemmer i styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det har vært publisert informasjon på facebooksiden «Økernbråten borettslag». I tillegg er det gjennomført en oppsøkende runde der valgkomiteen har ringt på et utvalg dører. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte som har returnert utsendt skjema.

I innstillingen er det lagt vekt på en viss grad av kontinuitet, samtidig som nye bidragsytere ønskes velkommen for å sikre en balansert og representativ sammensetning av styret. Valgkomiteen ønsker en jevn kjønnsbalanse i styret. Ved innstilling til vara har valgkomiteen prioritert dem som også viste interesse for å sitte i styret.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- **Audun Amundal** (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

- Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.»

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og stiller til gjenvalg for 1 år.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Mohammad Reza Allahdadi (ikke på valg)
- Silje Mari Fjærstad (ikke på valg)
- **Gro Tharaldsen** (gjenvalg)
- **Stian Vik**: «Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget. Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.»

Øvrige kandidater styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen (gjenvalg)
- Sara Nybø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Øvrige kandidater vara:

- Stian Vik

- Knut Erik Heggem
- Mona B. Peynot

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- **Eva Larsen**
- **Sofie Räihä Erichsen**

Valgkomiteen vil benytte anledningen til å takke for hyggelig mottakelse, og ikke minst en ekstra takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp og ønsker å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Innstilling
Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Audun Amundal
  Innstilt av valgkomitéen.

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

- Frank Olsen
- Gro Tharaldsen
  Innstilt av valgkomitéen.
- Sara Nybø
- Stian Vik
  Innstilt av valgkomitéen:
  Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget.
  Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.

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

- Harald Zeigler
  Innstilt av valgkomitéen.
- Knut Erik Heggem

- Ønsker å stille som Vara fordi jeg ønsker å bidra til godt og hyggelig bomiljø for alle i ØBBL. Jeg kjenner ØBBL og området rundt godt.
- Sara Nybø

  Innstilt av valgkomitéen.
- Stian Vik

  Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget.
  Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.

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

- Eva Larsen
- Sofie Räihä Erichsen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Audun Amundal (2024-2025)

Styremedlemmer

Frank-Ivar Olsen (2023-2025)

Mohammad Reza Allahdadi (2024-2026)

Gro Taraldsen (2023-2025)

Silje Mari Fjæstad (2024-2026)

Varamedlemmer

Harald Bergersen Zeigler (2024-2025)

Tanja Aakerholt (2024-2025)

Valgkomiteen

Eva Larsen

Sofie Räihä Erichsen

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 385 andeler.

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

Gårds- og bruksnummer: 123/607

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

Økernbråten Borettslag A/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært har det vært gjennomført 14 styremøter.

Det har kommet inn rundt 800 meldinger i Vibbo, som alle er besvart.

De største sakene:

- Reforhandlet vaktmesteravtalen
- Reforhandlet skadedyrsavtalen
- Reforhandlet brønnspyleavtalen
- Oppgradert alle branntavler fra 2G- til 4G-kommunikasjon
- Reforhandling av lånebetingelser fra banken
- Ferdigstilt selskapslokalet
- Anlagt blomsterbed
- Formalisert Grøntgruppen og valgt leder

Større vedlikeholdsprosjekter

- Asfaltering
- Nye parkeringsplasser
- Infrastruktur for flere ladeplasser for elbil
- Drenering av nedløp fra taket
- Malt opp eksisterende lekeapparater

Sosiale sammenkomster og dugnader:

Det ble avholdt en ordinær dugnad, og Grøntgruppen arrangerte sin egen dugnad hvor alle beboere var invitert. Begge dugnadene inkluderte servering.

I tillegg ble det arrangert julegrantenning for alle beboere, med besøk av julenissen og tur med hest og slede — en hyggelig avslutning på året for både små og store.

Planer for 2025:

- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Etablering av 6 nye ladeplasser for elbil, med utvidelsesmulighet til 24 ekstra.
- Lyssetting av uteplassene ved Nordalveien 74 og Brobekkveien 45.
- Benker og bord til uteplasser.
- Lysetting av flere gangveier i borettslaget.
- Rehabilitering av kjellere (avhengig av godkjent sak på generalforsamling).
- Bygging av sykkelparkeringshus og redskapsbod (avhengig av godkjent sak på generalforsamling).
- Oppgradering av justeringsventiler til varmeanlegget for mer effektiv og bedre fordeling av varme til radiatorer.
- Ny flaggstang og etablere blomsterbed rundt denne.

Vedlikeholdsplaner

Økernbråten borettslag ble bygget i perioden 1954-1957 og bygningsmassen viser tegn til vedlikeholdsetterslep. Det er kostbart å ta igjen vedlikeholdsetterslep, men det er ofte mer kostbart å vente. Økernbråten borettslag er i en solid økonomisk situasjon. Det er naturlig å sammenligne seg med Bjerkedalen borettslag, på andre siden av parken som har tilnærmet lik bygningsmasse, og de har kr 248.000,- i andel fellesgjeld. Økernbråten borettslags andelseiere har kr 149.000,- i andel fellesgjeld. Vår andel fellesgjeld vil fortsatt være under 200 tusen etter tiltakene beskrevet i periode 2025-2029.

Styret jobber med planer i 5-års sykluser. Dette må leses som et arbeidsdokument og ikke noe som er vedtatt:

2025-2029

- Rehabilitering av kjellere
- Sykkelparkeringshus med redskapsbod
- Opprusting av lekeplasser og uteområder inkludert beplantning
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Lyssetting av uteplasser og gangveier

2030-2034

- Etterisolering av fasade, avhengig av EUs energipakke 4
- Nye rør mellom blokkene til varmeanlegget
- Rehabilitering av tak med evt. solceller
- Asfaltering av resten av området etter behov

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere inntekter fra lading av kjøretøy hvor vi fikk en etterbetaling av ladeinntekter for 2023. Ladeinntektene er postert under "andre inntekter".

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og asfalteringen som ble utført på store deler av borettslagets område. Dette ble finansiert med oppsparte midler noe som gjorde at vi gikk mot et styrt underskudd på 2,7 millioner.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler pr. 31.12 var kr 7 801 061.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 4 667 657 til større vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på kr. 251 økning av felleskostnadene (ca. 4,6%)

fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 501 407**	**13 027 850**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 732 716	-1 849 413
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 305 524	1 305 524
Tillegg for nye langsiktige lån	16	52 196 050	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-53 469 204	-1 982 554
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 700 346**	**-2 526 443**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 801 061**	**10 501 407**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 441 262	13 237 771
Kortsiktig gjeld	-1 640 201	-2 736 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 801 061**	**10 501 407**

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 714 864	22 964 104	23 695 000	24 993 576
Vaskeri		0	3 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	202 350	202 000	300 000
Andre inntekter	3	403 458	50 683	0	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 118 322**	**23 220 138**	**23 897 000**	**25 348 576**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 502	-57 246	-64 000	-64 000
Styrehonorar	5	-416 000	-400 000	-416 000	-430 000
Avskrivninger	15	-1 305 524	-1 305 524	-1 323 000	-1 323 000
Revisjonshonorar	6	-26 366	-55 945	-31 000	-58 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-443 063	-422 771	-448 000	-470 000
Konsulenthonorar	7	-84 270	-166 753	-187 000	-187 000
Drift og vedlikehold	8	-6 784 885	-5 276 762	-3 379 000	-4 667 657
Forsikringer		-795 400	-724 556	-797 000	-956 000
Festeavgift		-558 472	-558 472	-558 000	-558 000
Kommunale avgifter	9	-4 472 163	-3 812 644	-4 441 000	-5 092 000
Ladekostnader EL-bil		-26 910	-7 031	-10 000	-150 000
Energi/fyring	10	-5 590 980	-5 942 132	-5 300 000	-5 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 522 673	-1 734 041	-1 688 000	-1 756 000
Andre driftskostnader	11	-1 980 807	-2 174 471	-2 260 000	-2 361 440
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-24 073 016**	**-22 644 349**	**-20 902 000**	**-23 379 097**
DRIFTSRESULTAT		**45 307**	**575 789**	**2 995 000**	**1 969 479**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	262 628	292 569	72 000	72 000
Finanskostnader	13	-3 040 650	-2 717 771	-3 140 000	-2 864 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 778 023**	**-2 425 202**	**-3 068 000**	**-2 792 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 732 716**	**-1 849 413**	**-73 000**	**-822 521**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 732 716	-1 849 413		

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	50 039 030	51 344 555
Leiligheter/lokaler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 039 031**	**51 344 556**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		95 186	127 341
Forskuddsbetalte kostnader		122 454	5 911
Driftskonto OBOS-banken		1 625 344	13 104 519
Sparekonto OBOS-banken		468 120	0
Innestående i andre banker		7 130 159	0
SUM OMLØPSMIDLER		**9 441 262**	**13 237 771**
SUM EIENDELER		**59 480 294**	**64 582 326**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 386 * 200		77 200	77 200
Opptjent egenkapital		3 832 062	6 564 779
SUM EGENKAPITAL		**3 909 262**	**6 641 979**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 968 130	53 241 284
Borettsinnskudd	17	1 962 700	1 962 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**53 930 830**	**55 203 984**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		497 513	931 898
Leverandørgjeld		898 395	1 731 399
Påløpte renter		244 293	73 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 640 201**	**2 736 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 480 294**	**64 582 326**
Pantstillelse	18	73 400 000	73 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Audun Amundal
Frank-Ivar Olsen
Mohammad R. Allahdadi
Gro Tharaldsen
Silje Mari Fjæstad

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

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

Felleskostnader	23 634 948
Leie	77 916
Energi	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 714 864**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Annet	10 227
Lading av kjøretøy	344 455
Nøkler	9 000
Parkering	32 776
Utleie	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**403 458**

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-59 502
SUM PERSONALKOSTNADER	**-59 502**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 416 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-59 902
OBOS Prosjekt AS	-12 462
Andre konsulenthonorarer	-11 906
SUM KONSULENTHONORAR	**-84 270**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-265 226
Drift/vedlikehold VVS	-781 517
Drift/vedlikehold elektro	-44 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 928 903
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-394 904
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 500
Annet vedlikehold	-281 756
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-6 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 784 885**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 149 365
Renovasjonsavgift	-1 322 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 472 163**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-527 032

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

Fjernvarme	-5 063 948
SUM ENERGI / FYRING	**-5 590 980**

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 591
Datautstyr	-3 849
Vaktmestertjenester	-1 017 058
Renhold ved firmaer	-750 390
Snørydding	-43 158
Andre fremmede tjenester	-60 453
Kontor- og datarekvisita	-1 490
Andre kontorkostnader	-2 887
Telefon u/mva	-40
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-8 880
Øreavrunding	64
Velferdskostnader	-28 669
Tap på fordringer,	-709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 980 807**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	78 412
Renter bank	45 885
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 838
Andre renteinntekter	128 493
SUM FINANSINNTEKTER	**262 628**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-3 040 014
Andre rentekostnader	-636
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 040 650**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 475 839
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	32 563 192
SUM BYGNINGER	**50 039 030**

Tomten er oppført i 1954.
Gnr.123/bnr.607 M. flere
Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Rehabilitering bad		
Tilgang 2008	39 169 648	
Avskrevet tidligere	-19 586 780	
Avskrevet i år	-1 305 524	
		18 277 342
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**18 277 342**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 305 524**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken 16626		
Lånet er innfridd		
Opprinnelig 2012	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	15 972 115	
Nedbetalt i år	37 427 885	
		0
Handelsbanken 27822		
Lånet er innfridd		
Opprinnelig 2017	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 186 601	
Nedbetalt i år	15 813 399	
		0
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-52 196 050	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	227 920	
		51 968 130
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 968 130**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-1 962 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 962 700**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	51 968 130
TOTALT	**51 968 130**

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

Bygninger	50 039 030

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

TOTALT	**50 039 030**

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HLCPI-MDD6D-0WVTG-FBLN6-HZ61H-3M3A7

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-09 22:53:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HLCPI-MDD6D-0WVTG-FBLN6-HZ61H-3M3A7

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.25
Selskapsnummer: 5074 **Selskapsnavn:** Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Audun Amundal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Rehabilitering av kjellere

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner rehabilitering av kjellere som beskrevet i styrets innstilling, med beregnede kostnader på kr 17.950.000,-, finansiert gjennom låneopptak.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Opprusting av lekeplasser og uteområder

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Byggingen av parkeringshusene finansieres av borettslaget med en total kostnad på 1 500 000 kroner, og driften finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker/nøkkelbrikke. Tilgang til parkeringshusene vil gis via nøkkelbrikke.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at borettslaget sender inn byggesøknad til Oslo kommune for innglassing av balkonger. Hver enkelt andelseier får anledning til å bestemme om de ønsker å bestille innglassing av sin balkong, under forutsetning av at valg av leverandør og type innglassing følger retningslinjer fastsatt av styret. Dette for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Infoflyt fra styret til beboere

Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men mok til å gi andelseierne en kort oversikt.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt baderom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien

Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekkens vei.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Vedtektsendring: §20 STYRET

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Frank Olsen
- [ ] Gro Tharaldsen
- [ ] Sara Nybø
- [ ] Stian Vik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Harald Zeigler
- [ ] Knut Erik Heggem
- [ ] Sara Nybø
- [ ] Stian Vik

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Eva Larsen
- [ ] Sofie Räihä Erichsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. mars kl. 20:00 til 28. mars kl. 15:00 og møtet ble avholdt 24. mars 2025, Selskapslokalet (gamle barnehagen), Martin Borrebekkens vei 23.

Antall stemmeberettigede som deltok: 219.

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:**
> Audun Amundal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **164**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **162**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **56**
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: **161**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **52**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **154**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Rehabilitering av kjellere

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for rehabilitering av kjellere i borettslagets blokker, som ble bygget i perioden 1954 til 1957. Kjellerne har i dag en rekke utfordringer, inkludert fuktighet, dårlig klima, gjentakende vannlekkasjer fra gamle rør, og en ineffektiv bruk av areal som i stor grad benyttes til lagring av søppel og skrot. Disse problemene medfører både økonomiske belastninger og redusert bruksverdi for beboerne.

For å adressere disse utfordringene og sikre en mer funksjonell og fremtidsrettet bruk av fellesarealene, foreslår styret en omfattende rehabilitering av kjellere. Dette prosjektet vil ta igjen en betydelig del av vedlikeholdsetterslepet og bidra til bedre klima, økt sikkerhet og mer effektiv utnyttelse av arealene.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Installasjon av ventiler for bedre klima**: Dette vil bidra til å redusere fuktighet og forbedre luftkvaliteten i kjellerne.
2. **Nye rør til varmeanlegget og forbruksvannet**: Utskifting av gamle rør vil redusere risikoen for vannlekkasjer og fremtidige vedlikeholdskostnader.
3. **Ny belysning med bevegelsessensor**: Dette vil gi bedre lys og redusere strømforbruket.
4. **Elektronisk lås for bedre sikkerhet og tilgang med nøkkelbrikke**: Dette inkluderer også loftet og vil øke sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.
5. **Større boder med mer innbruddssikker dør og vegger**: De nye bodene vil være mer sikre og bedre tilpasset beboernes behov. Størrelsesforskjellen på de nye bodene vil være mindre enn dagens inndeling. Andelseiere i Nordalveien 70 og Martin Borrebekkens vei 23 får ny dør og vegger, men er begrenset fra å få større bodareal pga leilighet/selskapslokale i kjelleren.
6. **Gulvbehandling:** Overflatebehandling som tåler fukt, slitasje, og hindrer støv.
7. **Stikkontakt i hver bod**: Andelseiere kan aktivere stikkontakt for kr 50,- per måned, for eksempel til bruk av fryser. Muligheten for stikkontakt i kjellerbod vil kunne gjøre leiligheten mer attraktiv ved salg.

Kostnader og finansiering:

De estimerte kostnadene for prosjektet er beregnet til kr 17.950.000,-. Dette vil finansieres gjennom låneopptak, noe som vil medføre en økning i andel fellesgjeld på kr 46.000,- per andelseier.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner rehabiliteringen av kjellere som foreslått, inkludert de nevnte tiltakene og finansieringsmodellen. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av borettslagets fellesarealer, samtidig som det vil bidra til å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og forbedre levekårene for beboerne.

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

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **99**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Opprusting av lekeplasser og uteområder

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for opprusting av lekeplasser og uteområder i borettslaget. Over tid har lekeplassene blitt slitte, og det er et ønske blant beboerne om å skape flere og bedre uteplasser som kan bidra til økt trivsel og et bedre bomiljø. I tillegg er det viktig å ferdigstille de prosjektene som allerede er påbegynt.

For å møte disse behovene foreslår styret en opprusting av lekeplasser og etablering av nye uteplasser, inkludert beplantning, benker og andre nødvendige tilpasninger. Dette prosjektet vil gjøre borettslagets uteområder mer attraktive og funksjonelle for både nåværende og fremtidige beboere.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Opprusting av lekeplasser**: Dette inkluderer utskifting av slitte lekeapparater, reparasjon av underlag og sikring av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.
2. **Etablering av nye uteplasser**: Det vil bli opprettet flere uteplasser med benker, bord og andre fasiliteter som kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.
3. **Beplantning og grøntområder**: Grøntgruppen, en frivillig gruppe bestående av engasjerte beboere, vil være involvert i planleggingen av beplantning og utforming av utearealene. Dette vil bidra til å skape et mer innbydende og estetisk tiltalende miljø.
4. **Tilpasninger for universell utforming**: Det vil bli sørget for at uteområdene er tilgjengelige for alle, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er beregnet til inntil 3 millioner kroner fordelt over perioden 2025-2029. Dette vil finansieres gjennom en kombinasjon av løpende driftsmidler, oppsparte midler og opptak av lån. Styret vurderer dette som en fornuftig investering som vil bidra til økt trivsel, bedre bomiljø og potensiell økning i andelsverdien. Økning i andel fellesgjeld vil være et sted mellom kr 4000,- og kr 7800,- avhengig av størrelse på opptak av lån.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser, inkludert beplantning, som foreslått, med en total kostnadsramme på inntil 3 millioner kroner. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre et bedre og mer attraktivt bomiljø for alle beboere.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Styret i Økernbråten borettslag fremmer forslaget om å etablere tre sykkelparkeringshus i borettslaget. Disse parkeringshusene vil gi beboerne en sikker og praktisk løsning for oppbevaring av sykler, spesielt elsykler som kan være tunge å frakte opp og ned fra kjelleren. I tillegg vil det etableres utekraner og hageslanger ved parkeringshusene, slik at beboerne kan vaske og vedlikeholde syklene sine på en enkel måte. På enden av sykkelparkeringshusene vil det også etableres redskapsboder.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Etablering av tre sykkelparkeringshus:**
   Hvert parkeringshus vil ha plass til flere sykler og vil være utstyrt med sikre låsesystemer som kun kan åpnes med nøkkelbrikke.
2. **Plassering:** Plasseringen er satt til endeveggen på blokkene, slik at de ikke er i veien for utsikten til beboerne. De vil være strategisk plassert slik at alle får nærhet til et sykkelparkeringshus.
3. **Utekraner og hageslanger:** Ved hvert parkeringshus vil det være tilgjengelige utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.
4. **Redskapsboder:** I tilknytning til hvert parkeringshus vil det være en redskapsbod som vil inneholde nødvendig utstyr som borettslagets arbeidsgrupper kan benytte og får tilgang til via nøkkelbrikken. Dette vil komme alle beboere til gode.

Kostnader og finansiering:
Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk, totalt kr 1.500.000,-. Denne kostnaden vil over tid (30 år ved 50 sykler per hus) finansieres gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke.

Byggingen:

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

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

1. **Bedre sikkerhet for sykler:**
   Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og hærverk.
2. **Praktisk løsning for elsykler:**
   Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig oppbevaringsløsning.

Økt attraktivitet for borettslaget:
Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle
3. beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.

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

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

Redskapsbod:
Arbeidsgruppene Grøntgruppa, Vaktmesterhjelperne og Ryddegruppa vil få tilgang til godt utstyr som vil hjelpe
6. dem i arbeidet. Dette vil komme alle beboerne i borettslaget til gode.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Prosjektet vil finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker, noe som sikrer en rettferdig og selvfinansierende løsning.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Styret i Økernbråten borettslag ønsker å legge frem forslag om å gi andelseiere mulighet til å bygge innglassede balkonger. Dette forslaget innebærer at borettslaget sender inn en byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å gjennomføre innglassing av sin balkong. For å sikre et enhetlig fasadeuttrykk, vil styret sette retningslinjer for valg av leverandør og type innglassing.

Fordeler ved innglassing av balkonger:

Økt bruksverdi av balkongen:
En innglasset balkong gir et ekstra rom som kan brukes hele året, uavhengig av vær og temperatur. Dette gir
1. beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.

Bedre isolering og energieffektivitet:
Innglassing bidrar til bedre isolering av boligen, noe som kan redusere varmetap og senke energikostnadene
2. for borettslaget. Dette er spesielt gunstig i kaldere måneder.

Beskyttelse mot vær og vind:
Innglassing gir beskyttelse mot regn, snø og vind, noe som gjør balkongen til et mer behagelig oppholdsområde.
3. Det reduserer også slitasjen på balkonggulv og eventuelle møbler.

Økt verdi på andelen:
Muligheten for innglasset balkong kan øke attraktiviteten og verdien av andelen, noe som kan være gunstig ved
4. eventuelt salg. Dette er basert på uttalelser fra eiendomsmegler.

Ulemper ved innglassing av balkonger:

1. **Fasadeendringer:**
   Selv med retningslinjer for enhetlig utseende, kan innglassing føre til synlige endringer på fasaden. Dette kan potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.
2. **Økt vedlikeholdsbehov:**
   Innglassede balkonger krever mer vedlikehold, både for glassflater og mekaniske deler som skyvedører og hengsler. Dette kan gi ekstra kostnader og arbeid for andelseierne.
3. **Ulik lysforhold:**
   Noen beboere kan oppleve at innglassing av balkonger skaper skygge, reflekser eller endrer lysforholdene.

Kostnader og finansiering:

Byggesøknad til Oslo kommune inkludert konsulentbistand er estimert til kr 50.000,- og finansieres av oppsparte midler i borettslaget. Det vil påløpe et gebyr på kr 500,- til andelseiere som bestiller innglassing, slik at det er de som faktisk velger innglassing av balkong som finansierer byggesøknaden til kommunen over tid.

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

Å stemme for en byggesøknad betyr at hver andelseier selv får bestemme om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Ingen blir tvunget til å ha innglasset balkong, men andelseier har muligheten til å velge selv.

Å stemme imot en byggesøknad betyr at andelseier ikke vil tillate at noen i borettslaget skal få lov til å bestille innglassing av balkongen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner at Økernbråten borettslag sender inn byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Valg av leverandør og type innglassing må følge retningslinjer satt av styret for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

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

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Infoflyt fra styret til beboere

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

Det er lite informasjon om hva styret jobber med som formidles til andelseierne, som har liten oversikt over hvilke tiltak som vurderes iverksatt i borettslaget og eventuell prosess rundt disse.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å gi andelseierne bedre innsikt i pågående saker og vurderer å sende ut en kort oppdatering hvert kvartal for å øke transparensen uten unødig detaljering.

> **Forslag til vedtak:**

> Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men mok til å gi andelseierne en kort oversikt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **185**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Fremmet av: Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

Fukt på badet er en utfordring i mange leiligheter i borettslaget. Det kan føre til mugg- og soppvekst. Dette kan videre føre til:

- helseskade
- lavere verdi på leilighetene
- at andelseiere på sikt må gjøre kostbare utbedringer på badene sine

Dagens ventilasjonssystem trekker ikke ut fuktig luft. Jeg foreslår å utrede konsekvenser av å oppgradere til mekanisk ventilasjon, som vil redusere fukt på badet, med de fordelene det medbringer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler en utredning av tiltak for bedre ventilasjon på badene, med vurdering av tekniske og økonomiske konsekvenser. Utredningen skal omfatte muligheten for at andelseiere med felles ventilkanal kan installere automatiske vifter med fuktsensor for egen kostnad, en løsning med mekanisk avtrekk via takvifter, samt et komplett ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Styret vil legge frem konklusjoner og anbefalinger for generalforsamlingen innen neste ordinære møte.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt baderom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **167**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien

Fremmet av: Line Ravnå Daleng

Det er utrolig fint beplantet rundt Nordalsveien og på enden av Borettslaget Bjerkedalen Park. I enden av Martin Borrebekkens vei mot Refstadveien er det i dag ganske nakent ut mot veien. Ved å beplante ytterligere her, vil

borettslaget oppfattes som mer velstelt i tillegg til at det vil redusere støy fra veien. Et annet alternativ er å bygge en støyvegg her.

Styrets innstilling
Styret arbeider med en helhetlig plan for forskjønning av uteområdene, der dette området inngår. Siden Oslo kommune planlegger tiltak i Refstadveien, ønsker styret avklaring før større arbeider igangsettes. Det er derfor usikkert om tiltaket kan gjennomføres i 2025, men styret er positiv til at forslaget behandles.

> **Forslag til vedtak:**
> Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekkens vei.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Bakgrunn:

1. januar 2020 trådte det i kraft nye regler for kortidsutleie i borettslag:

"§ 5-4.Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

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

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

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

Langtidsutleie:

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

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling
Styret ser det nødvendig å endre formuleringen slik at vedtektene følger norsk lov. Samtidig presiserer vedtektsendringen at andelseier er ansvarlig for at ordensregler følges og at styret kan innføre tiltak om meldeplikt dersom det oppstår gjentakende brudd på ordensreglene.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Bakgrunn:

Styret har i 2024 kartlagt endringer som er gjort i leiligheter som innbefatter inngrep i bærende konstruksjoner. Styret har inngått en rammeavtale med et byggingeniørfirma som har kontrollert arbeidene og styret ønsker nå å åpne for at flere kan gjøre tilpasninger i sine leiligheter så lenge det blir gjort på en forsvarlig måte og kontrollert av byggingeniør som borettslaget har avtale med.

Første ledd i paragraf §15 sier at andelseier ikke har rett til å gjøre endringer i byggets bærende konstruksjon uavhengig av om bæreevnen svekkes eller ikke. Dette vil bestå, men vi legger til et andre ledd i paragrafen.

Vedtektsendring:

Endres fra:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Endres til:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

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

Styrets innstilling
Styret mener det er veldig viktig å ha kontroll på endringer i bærende konstruksjon som utføres i leilighetene. Dette med tanke på sikkerhet og konstruksjonen til byggene. Samtidig mener styret at det er viktig at andelseiere får utnyttet leiligheten og gjort tilpasninger som passer andelseierens behov. Ved å prosjektere dette med en byggingeniør som kontrollerer arbeidene vil det bli gjort på en kontrollert og forsvarlig måte.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

Bakgrunn:

Dette forslaget er fremmet av valgkomitéen som påpeker nødvendigheten av å formalisere hva som skal gjøres dersom styret skulle bli stående uten styreleder. I vedtektene står det at styrets leder og styremedlemmer skal være andelseiere og registrert bosatt i borettslaget.

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler enstemmig at generalforsamlingen godkjenner denne vedtektsendringen for å sikre forsvarlig kontinuerlig drift dersom styret skulle bli stående uten styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **156**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480.000,-. Summen er beregnet ut fra tall fra Obos som viser at gjennomsnittet for borettslag med flere enn 250 boliger er kr 1192,- per bolig i 2023. KPI justert med 2,2% per år til 2025 blir kr 1246,- per bolig.

Honorar til valgkomitéens arbeid foreslås satt til kr 6200,-.

Styrets innstilling
Settes i henhold til budsjett for 2025. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige medlemmer i styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det har vært publisert informasjon på facebooksiden «Økernbråten borettslag». I tillegg er det gjennomført en oppsøkende runde der valgkomiteen har ringt på et utvalg dører. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte som har returnert utsendt skjema.

I innstillingen er det lagt vekt på en viss grad av kontinuitet, samtidig som nye bidragsytere ønskes velkommen for å sikre en balansert og representativ sammensetning av styret. Valgkomiteen ønsker en jevn kjønnsbalanse i styret. Ved innstilling til vara har valgkomiteen prioritert dem som også viste interesse for å sitte i styret.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- **Audun Amundal** (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

- Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.»

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og stiller til gjenvalg for 1 år.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Mohammad Reza Allahdadi (ikke på valg)
- Silje Mari Fjærstad (ikke på valg)
- **Gro Tharaldsen** (gjenvalg)
- **Stian Vik**: «Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget. Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.»

Øvrige kandidater styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen (gjenvalg)
- Sara Nybø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Øvrige kandidater vara:

- Stian Vik
- Knut Erik Heggem
- Mona B. Peynot

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- **Eva Larsen**
- **Sofie Räihä Erichsen**

Valgkomiteen vil benytte anledningen til å takke for hyggelig mottakelse, og ikke minst en ekstra takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp og ønsker å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Innstilling
Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

ingen

Følgende stilte til valg:
Audun Amundal har valgt å trekke sitt kandidatur til gjengvalg som styreleder.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gro Tharaldsen (114 stemmer)
Stian Vik (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sara Nybø
Frank Olsen
Gro Tharaldsen
Stian Vik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sara Nybø (84 stemmer)
Harald Zeigler (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Erik Heggem
Sara Nybø
Stian Vik
Harald Zeigler

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Sofie Räihä Erichsen (138 stemmer)
Eva Larsen (142 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sofie Räihä Erichsen
Eva Larsen

Husordensregler i Økernbråten borettslag A/L

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

Generelt

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

Nattero

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

Støybegrensning - åtte-til-åtte

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

Nabovarsling

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

Balkong

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

Trappeoppgang og fellesareal

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

Kjøretøy og parkering

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

Dyrehold

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

Røyking

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

Avfallshåndtering

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

Brannvern

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

Din bolig

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

Vedtekter

VEDTEKTER FOR ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG AL

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

Vedtekter endret på generalforsamling 17.4.1980, 21.4.1998, 6.7.2005, 29.3.2007, 8.4.2008, 28.4.2014, 26.4.2017, 25.4.2018, 12.04.2022 og 09.03.2023.

§1 FIRMA
Lagets navn skal være Økernbråten Borettslag.

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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

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

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

§3 ANDELER, INNSKUDD OG ANSVAR
Hver andel lyder på kr. 200,- fullt innbetalt som andelsinnskudd.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

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

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

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

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

§5 VILKÅR FOR ANDELSEIERSKAP
En person kan kun eie eller ha eierandel i 1 andel i borettslaget og bare fysiske personer kan være andelseiere. Unntak fra dette er definert av borettslagslovens § 4-2 der det gjøres unntak for følgende juridiske personer som til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én bolig, i lag som består av fem eller flere andeler:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
6. selskap, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

§6 VILKÅR FOR EIERSKIFTE
Andeler kan fritt omsettes med begrensningen at andelen kun kan omsettes sammen med tilhørende bolig og innskudd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie).

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

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre når
1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
4. bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

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

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

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

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

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

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

§12 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§13 SÆRSKILT OM SKADEDYR OG UTØY

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

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

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

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

§14 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

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

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

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

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

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

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

§16 PLIKT TIL SKADEMELDING OG UTBEDRING

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

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

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

§17 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

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

§18 FORSIKRING

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

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

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

§19 BORETTSLAGETS TILGANG TIL BOLIG FOR TILSYN OG ARBEID
Borettslaget har adgang til å foreta tilsyn av bolig for kontroll av at vedlikeholdsplikt og andre regler overholdes.

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

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

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

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

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

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

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

Styret velger sekretær blant styrets medlemmer.

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

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

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

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

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget.

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

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

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

§21 FELLESKOSTNADER

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

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

Andelseiere plikter å betale sin andel av felleskostnader forskuddsvis innen den 1. hver måned. Avtalt beløp betaler til forretningsførers angitte konto. Ved forsinket betaling vil det tilkomme kompensasjon for inndrivelseskostnader og forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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

§22 ADVARSLER, FRAVIKING OG TVANGSSALG

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel i henhold til borettslagsloven §5-22. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

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

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

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

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

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

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

§24 GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING
På generalforsamlingen har hver andelseier 1 – en – stemme uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

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

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjør

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

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

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

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslagets karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

§26 REVISOR
Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor.
Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

§27 ANDELSEIERS AKSEPT
Ved erverv eller besittelse av andel i andelslaget, erklærer erververen/andelseier å ha lest, forstått og akseptert vedtekter, ordensregler og andre styringsdokumenter som bindende.

Borettslaget har rett til å bruke elektronisk kommunikasjon til meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende etter Borettslagsloven § 1-6 til andelseier, dersom andelseier har akseptert dette.

Når en andelseier skal gi meldinger til borettslaget, kan dette gjøres ved bruk av post eller elektronisk kommunikasjon på de måter borettslaget har bestemt for dette formålet.

Borettslaget gis rett til å lagre og behandle persondata som anses nødvendig for driften i henhold til personopplysningsloven.

All dialog mellom andelseier og borettslaget er å anse som fortrolig dersom andelseier ikke ønsker full åpenhet.

Eventuelle bestemmelser i styringsdokument som er i strid med vedtektene, vil ikke regnes som gyldige fra vedtektenes inntreden.

123	21/11/607	Byggherre	Adr. [redacted]	Tomt nr.: 43/45/47 til ~~Norad~~ Brobekkveien ~~8~~	ARKIV:
Blokk 5		Borettslag under dannelse, v/Nils Stiansen	Byggdjegmesvn. 15	Parsell nr.:	Sted: Ekornbråten.
				Ferdigattest: 7.3.1958	

Veiattest: 23/11.57 | Kloakkatt: 23/11.57 | Feierattest: 23/4.54 | Hageplan i orden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 5/1-54 23/4.54

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
4/1 54	34		Våningshus (9 elg)	24/3 54 Tons. 5/1. - 1.4+7-8+11-12
	5/3		Frabanasen	Vedl. bl. 1.
8/2 54	2037		Skr. m/ tegn	— — bl 2.
			Påvisning (ikke gravning)	20/2.54. Tino 22/2 —
23/2 54	2375		Kopi kotbs gnum	
7/3 54	3077		Skr. / tegn 5. blg.	22/2.54 Skg. 31/3 —
			Innk.	23/4.54 Kvitt 25/10 Skiansen (144)
20/10 54	16567		Brunn. 1 blg.	2/12.54 Skg.
2/2 56.	1833		-Ferdig	
16/3 58	4056		Innflytning	
22/3 56	4804		Skr. m/ hageplan	Vedl. Bl. 1.
6/1-57	7847		Ferdig.	Vedl. bl. 1.
11/8-57.	22395		Skr. fra Norsk med gjenpart av skriv fra Oslo Kommunale bedrift og Arbeidsvernet ang. Forholdsregler i kjellerrom 3 blg	Vedl bl #1
			Tekn. ang attester.	6/11.57
12/5.58	9728		Kgl. res. Sundhetsvernet ang. Innvendig vedl. til ferdigattest	Anmrk 3/b-
			Hos Skiansen tilsyn.	11/6.58
25/6 58			mangler ved tilfluktsrom mangler ved tilfluktsrom rettet Vedl. bl. 4	Skg. 2/7

1 etg: 495	m²
2 etg:	m²
3 etg:	m²
4 etg:	m²
Kjell.:	m²
Loft:	m²
I alt: 2[illegible]	

Mat orden

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
v/ Monika Skarphagen
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 24 JAN. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200602662-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BROBEKKV EIEN 43-47	Eiendom:	123/607
Tiltakshaver:	Økernbråten borettslag v/Jeanette Stenersen	Adresse:	Martin Borrebekkens vei 19, 0584 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner – skifte av sluk

FERDIGATTEST - BROBEKKVEIEN 43-47

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Økernbråten borettslag v/Jeanette Stenersen, Martin Borrebekkens vei 19, 0584 OSLO

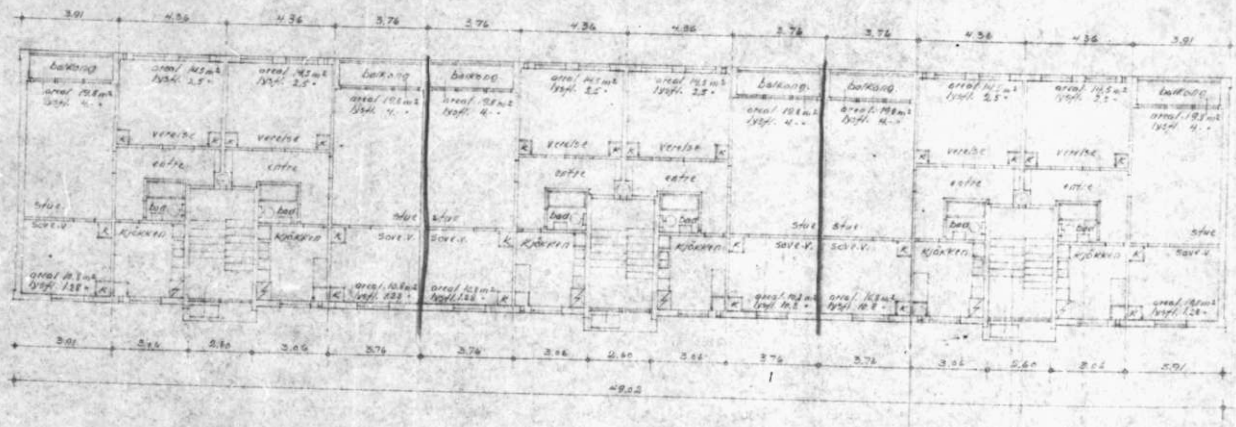
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



APPROVED
21 MAR

Arkitekt-Gunnar Schultz-

Korr.

Økernbråten

plan-sv./etg.
blokk-nr. 2 6-10-11-12-13-14-

Date	Sign.	Ant.lgh.	Målt.	Tegn.nr.
30/11-53	G.T.S.	13.	1:100	57

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer, rep. av tak

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordalveien 79-81 Brobekkveien 43-45-47	Gnr.123,bnr.607	84/1744

Byggherre

Økernbråten Borettslag A/L
v/Sandborgs Eiendomskontor A/S
Tordenskiolds gate 6

0160 OSLO 1

KV/KL

Ansvarshavende

Ing. Trond Syvertsen
Ole Devika vei 14

0666 OSLO 6

Dato 18.januar 1985

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

Bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utv. balkonger samt utskift. vinduer og dører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Martin Borrebekkens vei 43-45-47	Gnr. 123/bnr. 607	86/3438

Byggherre

Økernbråten Brl.
Nordalveien 79

0584 OSLO 5

ARJ/ag

Ansvarshavende

Ing. Jan Erik Stors
Hammerfestgt. 2 A

0565 OSLO 5

Dato
10.5.1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

SKI. C-16. ANDVORD.

Brobekkveien 47

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	2 min 0.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 0.9 km
Kuben videregående skole	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekkveien Linje 58	1 min 0 km
Vollebekk Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Alna stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km

BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	4 min 0.4 km
Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	2 min
Rema 1000 Vollebekk	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	16 min
Vitusapotek Vollebekk	4 min
Linderud Vinmonopol	16 min

SPORT

Vollebekkveien skole	4 min
Økernbråten balløkke	4 min
Feel24 Økern Brobekk	10 min
Fitness24Seven Bjerke	13 min

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

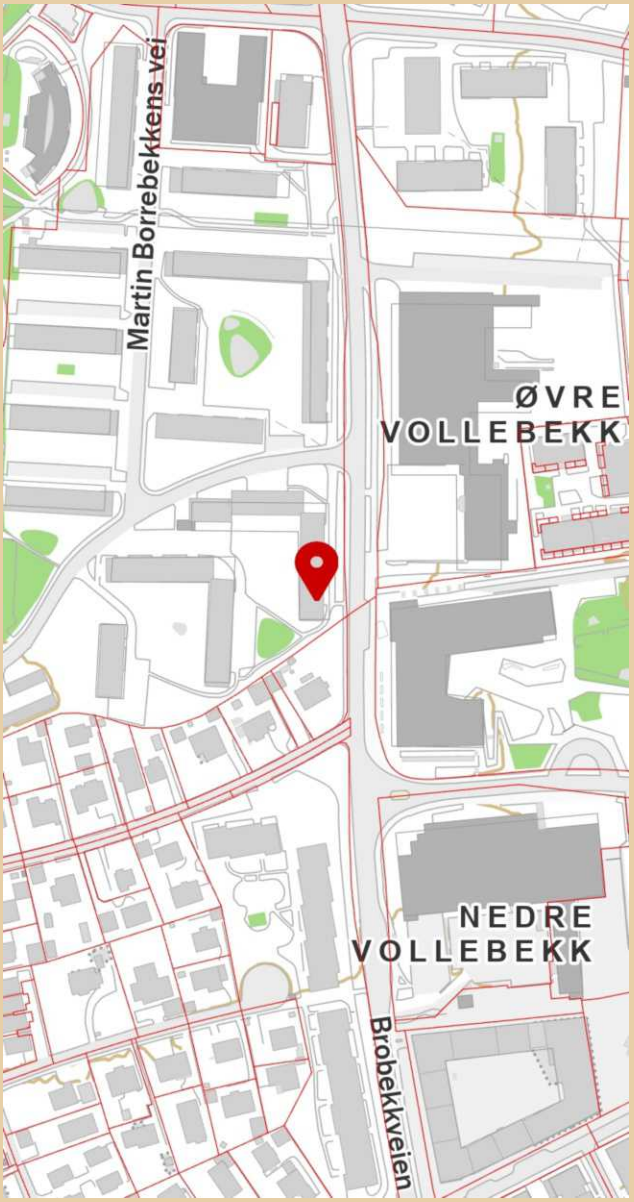
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Brobekkveien 47

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	2 min 0.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 0.9 km
Kuben videregående skole	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekkveien Linje 58	1 min 0 km
Vollebekk Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Alna stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km

BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	4 min 0.4 km
Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	2 min
Rema 1000 Vollebekk	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	16 min
Vitusapotek Vollebekk	4 min
Linderud Vinmonopol	16 min

SPORT

Vollebekkveien skole	4 min
Økernbråten balløkke	4 min
Feel24 Økern Brobekk	10 min
Fitness24Seven Bjerke	13 min

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

—

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Brobekkveien 47

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	2 min 0.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 0.9 km
Kuben videregående skole	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Brobekkveien 28 - 10850	4 min
Brobekkveien 28 - 10848	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekkveien Linje 58	1 min 0 km
Vollebekk Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Alna stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km

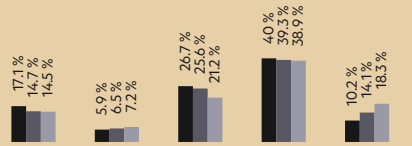
BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	4 min 0.4 km
Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	2 min
Rema 1000 Vollebekk	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borrebekken	2 258	1 054
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Vollebekkveien skole	4 min
Økernbråten balløkke	4 min
Feel24 Økern Brobekk	10 min
Fitness24Seven Bjerke	13 min

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

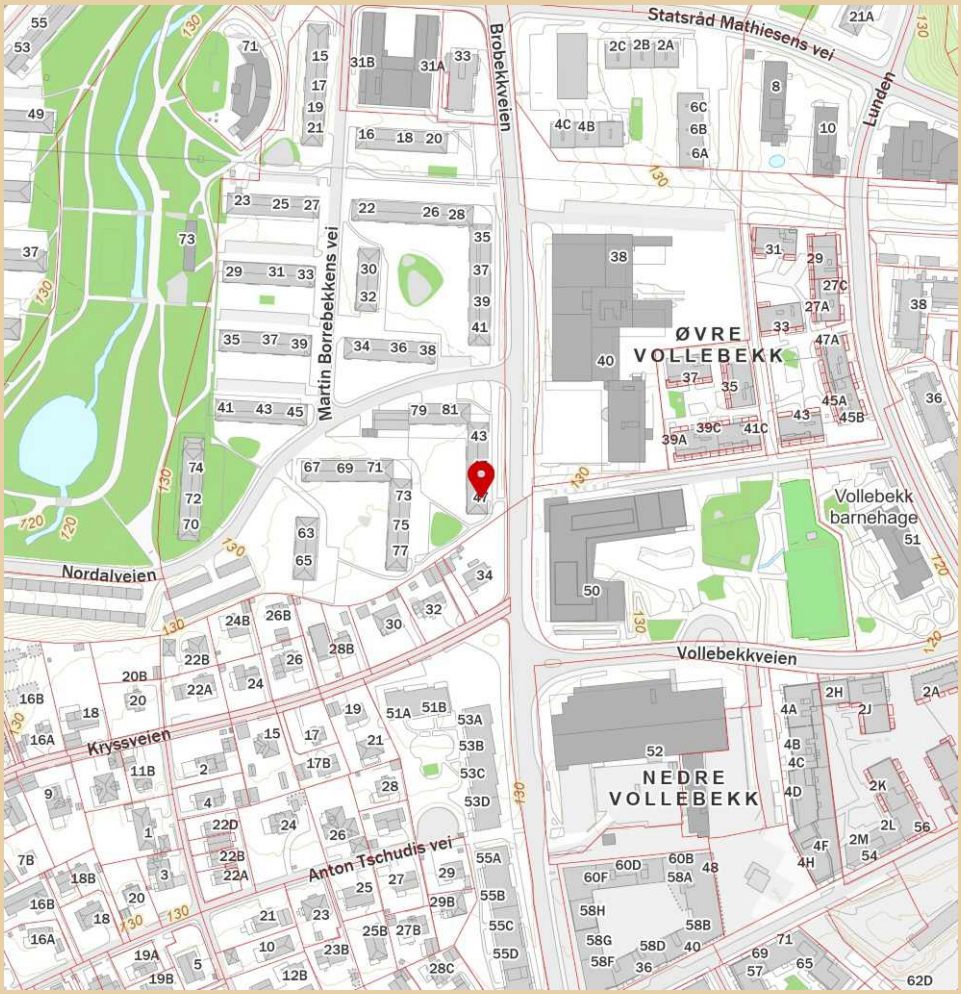
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

—

Støynivået
Lite støynivå 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Brobekkveien 47, 0598 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 607, andelsnr. 49 i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
309251003

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@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.
