



Æ

Landingsveien 82

0767 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER

94 80 55 54

shl@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	116
Kort om oss	227

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Landingsveien 82, 0767 Oslo, Etasje: 3

MATRIKKEL

Andelsnr. 223 Orgnr. 950444932 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 106 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 87 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 13 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

Boden i kjeller stor 6 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 84 kvm, Bruksareal: 106 kvm, BRA-i: 87 kvm , BRA-e: 6 kvm , BRA-b: 13 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1975

TOMT

Fellestomt 57614 kvm

PRISANTYDNING

6 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/Kristian Nohr
Rapportdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 57 000,- pr. 01.03.24
Andel fellesformue: kr. 3 196,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 900 000,- (Prisantydning)

kr 57 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 957 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
- kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 966 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 974 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 399,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, trappevask og vaktmestertjenester av felles arealer, felles bygningsforsikringer, TV og bredbånd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS Factoring. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Silje Arnvard Lars Magelssen

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader som følger boligen.

Elektronisk garasjeåpner medfølger.

I tillegg til det har borettslaget også 65 utendørs

parkeringsplasser som leies ut og prisen er p.t. kr. 300/mnd. Nærmest rundkjøringen er det reservert parkeringsplasser til moped og motorsykler.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Borettslaget kan by på en rekke fasiliteter, som pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser og flotte gressplener m.m.

Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet, med kun et par minutters gange til Rema 1000 i krysset Arnebråtveien/Ankerveien, samt kort vei til søndagsåpne Kiwi på Bogstad.

Ellers er det bare noen minutter til Røa med Røa Senter og Røa Torg som byr på det aller meste av servicetilbud som stor Meny-butikk, sportsforretninger, kaféer, restauranter, vinmonopol, bank, postkontor, apotek, m.m. På Røa finner du dessuten treningssenteret EVO og Røa badet med svømmehall og SATS.

TOMT

Fellestomt, 57614 kvm

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet stein/asfalterte adkomstveier, busker, trær, grøntarealer, diverse beplantning, sittegrupper og lekeplass.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Området sogner til Voksen skole. Bydel er Vestre Aker. Bilfri gangvei til Voksen og Huseby barneskole, Hovseter ungdomsskole og en rekke barnehager.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er gode muligheter for offentlig kommunikasjon i nærområdet, med 3 minutters gange til busstopp . Det er ca. 1 km til Hovseter T-banestasjon hvor linje 2 tar deg til Majorstuen på ca. 10 min. Nattbuss og flybuss ved Huseby skole.

FRITIDSTILBUD

Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i området, sommer som vinter. En av boligens nærmeste naboer er Mærradalen med skiløyper om vinteren og fine turstier i marka på sommerstid. Flotte skiløyper som tar deg enkelt inn i Nordmarka og Bærumsmarka, skiene kan du spenne på nesten rett ved leiligheten. Mærradalen kan også by på ballbinge og gode akebakker om vinteren, et paradys for de minste. Busslinje 41 tar deg til Wyller løypa og Tryvann, som er slått sammen til et stort og bra skianlegg. Gangavstand til Bogstadvannet og

Lysakerelven samt kort vei til Bogstad badeplass, Bogstad Golfbane og Bogstad Gård som er et populært utfartssted med café og diverse aktiviteter for barn. Det er også golfbane på Haga og Grini.

Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard, samt kunstisbane om vinteren. Grini og Haga ligger kun 10 minutters kjøring fra eiendommen. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

I umiddelbar nærhet ligger blant annet idrettsanleggene på Gressbanen (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), kunstgressbane ved Voksen Skole, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) og Røa Bad / Sats. Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder, Vestre Aker Skiklubb, Ready, Njård, Røa, Heming og Ullern. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, toalettrom, bad, bod, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til innglasset balkong oppmålt til 13 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 8 etasjer samt underetasje. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utfyllende vegger av bindingsverkkonstruksjon. Yttervegger med teglstein, fasadeplater og noe trepanel på balkonger. Flat takkonstruksjon tekket med papp/membran.

Ytterdører

Brannklassifisert entrédør fra 1975.

Balkongdør fra 2004 med to-lags glass.

Vinduer

Vinduer fra 2004 og 2021 (to soveromsvinduer) med to-lags glass.

Innerdører

Slette hvite innerdører.

Balkong

Gulvoverflate av tremmer med rekkverk av plexiglass, glass og mur.

Rekkverkshøyde er målt til 115 cm.

Det er montert stikkontakt på balkongen.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de

opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en bod i underetasjen oppmålt til 6 kvm. Felles sykkelparkering i samme etasje.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning montert i 2021 med hvite glatte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Det er montert stikkontakter over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp og komfyr. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter plassert over koketopp. Det er montert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

BAD

Delikat flislagt baderom med gulvvarme, pusset opp i 2020. Nedsenket himling med innfelte downlights. Baderommet er innredet med servantskap med ovenpåliggende servant, speilskap og stikkontakt på vegg, innebygd badekar med to-greps armatur og glassvegg. Det er opplegg for vaskemaskin under benkeplate ved servant.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett/badekar.

Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp membran og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TOALETTRUM

Separat toalettrom pusset opp i 2021. Flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og himlingsflater. Toalettrommet er innredet med servantskap med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speilskap, belysning og stikkontakt over servant, samt et vegghengt toalett.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med laminat og fliser i entré. Malte vegg og himlingsflater. Innfelte downlights på kjøkken.

Leiligheten ble oppgradert med nye gulv og fornying av overflater i 2021. Ytterveggene på soverommene er etterisolert.

TAKHØYDE

Bad: 2,23 meter

Øvrige rom: 2,38 - 2,40 meter

VVS OG TEKNISK

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2021 plassert i kjøkkenbenk.

Vannrør av typen rør-i-rør system, kobber og plast.

Synlige avløpsrør i plast.

Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert på bad.

Hovedstoppekran plassert i luke på toalettrom.

Det er mekanisk ventilasjon i leiligheten.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) datert 2002 som omhandler innglassing av balkonger.

Det foreligger approbasjon datert 16.08.1991 som omhandler innglassing av balkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 14.10.1988 som omhandler fasadeendring.

Det foreligger ferdigattest datert 26.03.1976 som omhandler boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 17.11.1971.

Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020 og 2021.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme på bad og toalettrom.

Varmefolie i gulv i stue/kjøkken.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 824,-. Eiendomsskatten blir fakturert med felleskostnadene fra forretningsfører fire ganger i året. Ca. kr. 206,- i mai, juni, september og november

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 399,- pr.mnd.
Forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, trappevask og vaktmestertjenester av felles arealer, felles bygningsforsikringer, TV og bredbånd.

Megler har ikke mottatt fordeling av felleskostnader fra forretningsfører.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånummer: OBOS01-98208202685

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 23 288 092,-

Restløpetid: 18 år 1 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,79%, flytende

Andel restsaldo: kr. 56 611,-

Kapitalkostnader: kr. 422,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 57 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskapet for 2022 viser at borettslaget hadde inntekter på kr 20 064 381, kostnader på kr 18 203 628 og et årsresultat på kr 1 019 142.

Borettslagets disponible midler var kr. 3 510 195 pr. 31.12.22.

I budsjett for 2023 er det satt av kr 6 000 000 i posten drift og vedlikehold. Det er budsjettet med inntekter på kr 21 870 329, kostnader på kr 20 032 500 og et resultat på kr 737 829.

I 2023 skal borettslaget gjennomføre et forprosjekt knyttet til fasadene. Vi forventer at forprosjektet vil avdekke behov for en større jobb med fasadene innen nærmeste fremtid. Styret ønsker også å vurdere behovet for å bytte inngangsdørene til leilighetene. Det foreligger p.t. ingen informasjon om kostnadsoverslag, tidsplan eller finansieringsløsning for fremtidig fasaderehabilitering.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 6599360

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 784 122,- Som sekundærbolig Kr. 6 779 663,-

BORETTSLAG

Borettslag: Orebakken Borettslag, Orgnr: 950444932

Borettslaget består av 13 blokker og et parkeringshus og har i alt 429 andelsleiligheter. Dertil kommer seks fellesrom (selskapslokale, trimrom, overnattingsrom/leiligheter for 9 gjester, to lokaler for vaktmester/styre og et lokale som er under omgjøring til hobbyrom).

- Storstua er et lokale som kan leies til sosiale arrangementer av ulike slag. Storstua ligger til høyre for inngangen til Landingsveien 86 på bakkeplan.

- Borettslaget har tre separate leiligheter som borettslagets beboere kan leie ved behov. Rommene ligger i underetasjen i Landingsveien 110-114. Hvert av overnattingsrommene har eget bad. Rom 2 og rom 3 har også eget kjøkken. Leilighet 1 har sengeplass til 3 og leilighet 2 og 3 har sengeplass til 4-5.
- Treningsrommet har ulike treningsapparater og kan benyttes av borettslagets beboere etter forhåndsbetaling. Årsavgiften for bruk av treningsrommet er kr. 500/år. Borettslagets eget trimrom ligger i underetasjen i Landingsveien 112-114.

- Mellom blokkene i Landingsveien 114 og 116 ligger et område som borettslaget leier av Oslo kommune. Området er seksjonert ut til parsellhager som beboere kan leie. Årlig leie fastsettes av styret. Hver parsell er på ca. 26 kvm.

Rehabiliteringshistorikk i borettslaget:

2022 - Utskifting av ødelagte vinduer og karmen. Ferdigstilt dreneringsarbeid.

2021 - Utskifting av ødelagte vinduer og karmen. Installasjon av brannvarslingsanlegg i fellesarealer og seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter. Startet dreneringsarbeider ved alle

gavlvegger.

2020 - Utskifting av ødelagte vinduer og karmen. Installasjon av energieffektive lamper i alle fellesarealer (oppganger og kjellere) med sensorstyring. Installasjon av nytt digitalt dørtelefonanlegg i alle oppganger. Ferdigstilt installasjon av infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget, samt etablering av 2

2019 - Utskifting av ødelagte vinduer og karmen, utskifting av hovedtavler i alle blokker m.m.

2018 - Utskifting av heiser i høyblokkene.

2017 - Vedlikeholdsspyling av avløpsrør.

2017 - Nytt takbelegg på parkeringshuset.

2017 - Nye ventilasjonsvifter på tak og rens av ventilasjonskanaler i alle oppganger/leiligheter.

2014 - Fortsatt drenering rundt flere blokker.

2014 - Rydding av skog rundt blokker. Tilsåing av område foran LV 100-106

2014 - Rehabilitering av parkeringshus. 5 nye lysmaster. Rehabilitering av sider på blokkene. Asbestplater fjernet.

2013 - Fortsatt rehabilitering av inngangsoverbygg. Drenering bak Landingsveien 66-72, foran Landingsveien 106 og ved siden av Landingsveien 88.

2012 - Fortsatt rehabilitering av alle balkonger og inngangsoverbygg. Blokkenes vannmålere skiftet ut av VA-etaten. Alle soillhatter på takene skiftet ut. Anskaffet ny oppvaskmaskin til dagligstuen. Utført tettearbeid rundt rørgjennomføringer og langs gulv i tre underetasjeleiligheter etter radonundersøkelsen. Reparasjon og rens av utebelysning.

2011 - Avsluttet og evaluert radonundersøkelsen. Foretatt supplerende måling i et par leiligheter og kjellerrom. Videre reparasjonsarbeid på heismaskiner etter heisstans. Planert og tilsådd inntil sandkasse ved Bamsehagen barnehage. Gravd opp og utbedret lekkasje fra vannledning nedenfor L.vn. 126. Større reparasjon av traktor etter motorhavari. Anskaffet ny tredemølle til trimrom og ny komfyr til dagligstuen. Påbegynt rehabilitering av alle balkonger og inngangsoverbygg.

2010 - Foretatt brannetting mellom karm og vegg i alle entrédørene til leilighetene. Montert nye dørlukker på alle indre dører til oppgangene i lavblokkene. Skiftet ut enkelte av vannkranene utendørs. Oljet alle treplattningene på uteområdet. Div. utbedringsarbeid på heismaskiner og styring etter heisstans. Radonmåling i alle leiligheter som ligger helt eller delvis på grunnen eller over kryprom.

Styret har i 2020 innhentet en oppdatert tilstandsrapport fra OPAK og på bakgrunn av dette har styret utarbeidet en prioriteringsliste for langsiktig planlegging og budsjettering ifbm. diverse vedlikeholdsarbeid som vil gjøres i borettslaget.

Vedlikeholdsplanen for Orebakken har et tiårsperspektiv for størst mulig forutsigbarhet, samtidig som den skal gi rom for akutte behov. Styret evaluerer vedlikeholdsplanen regelmessig opp mot den totale prosjektbelastningen og økonomien til borettslaget. Det er et sterkt ønske blant beboerne i Orebakken om at borettslaget unngår opptak av lån og ekstra økning av felleskostnader så langt det er mulig.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- og årskontingent dekkes gjennom felleskostnadene.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7 981,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- T-We er Telenors tilbud til beboere i vårt borettslag. Dette gir digitale TV-signaler med bedre lyd og bilde, samt mulighet for en rekke interaktive tjenester. Alle leiligheter i borettslaget er utstyrt med en digital dekode (En T-We boks). Dette er inkludert i husleien.

- Telenor leverer også bredbånd gjennom den såkalte COAX-kabelen.

Alle leiligheter er utstyrt med en trådløs ruter og bredbånd med hastigheten 25/10MB inkludert i husleien. Beboere som ønsker bredbånd med høyere hastighet kan bestille dette ved å ta kontakt med Canal Digital.

Callinganlegg montert i entré.

DYREHOLD

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

DIVERSE

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Nei. Forrige eier nevnte vannlekkasje fra etasjer over vår leilighet for 11 år siden. Dette er kun info vi mottok ved kjøp og ikke noe

vi selv har opplevd.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært. Firmanavn Bademiljø experten AS og DeLilla. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av bad i 2020 av Bademiljø experten AS, og toalettrom ble pusset opp av DeLilla. Nye fliser, nytt vegghengt toalett, ny innredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Firmanavn Bademiljø experten AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av bad.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja. Alt av kvitteringer er tilgjengelig.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Firmaet meldte inn, etter det jeg husker.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært. Firmanavn Christania balkonginnnglassing. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Glasset inn verandaen, monterte solskjerming og plexiglass (for å ha høyere rekkverk uten skjerming av utsikt).

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Ja, kun faglært. Firmanavn Elektro-miljø AS / DeLilla. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet og oppgradert sikringsskap, kurser, ledninger og stikkontakter i forbindelse med oppussing i 2021.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja. Alt ble kontrollert i forbindelse med oppgradering av sikringsskap og installasjon av nye kurser og stikkontakter.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja. Montert opp i garasjen i 2022.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser på borettslagets eiendom:

1986/42940-2/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 16.07.1986

Grunndata:

1974/2854-1/105 Registrering av grunn tinglyst 08.02.1974
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 6 900 000,- (Prisantydning)

kr 57 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 957 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 966 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 974 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 500)
Løfting av Finn-annonse (Kr.1 253)
Look (Kr.3 200)
Løfting av Finn-annonse (Kr.1 253)
Foto (Kr.5 500)
Løfting av Finn-annonse (Kr.- 1 253)
Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)
Markedspakke 1 (Kr.21 050)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 957 000,-) (Kr.55 656)
Tilrettelegging (Kr.11 000)
Totalt kr. (Kr.126 424)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-24-0059

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de

opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeulingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE

Simen Hamre Liberg

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Eiendomsmegler

Mob: 94 80 55 54 / E-post: shl@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?













Landingsveien 82, 0767 OSLO

3 etasje



Ordernr. 15053862

 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





















































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



























































4073

4077



























-23
dag 6-23

Bare lave priser



GRILL-
MMER

SPECIALFOLIO

REMA 1000















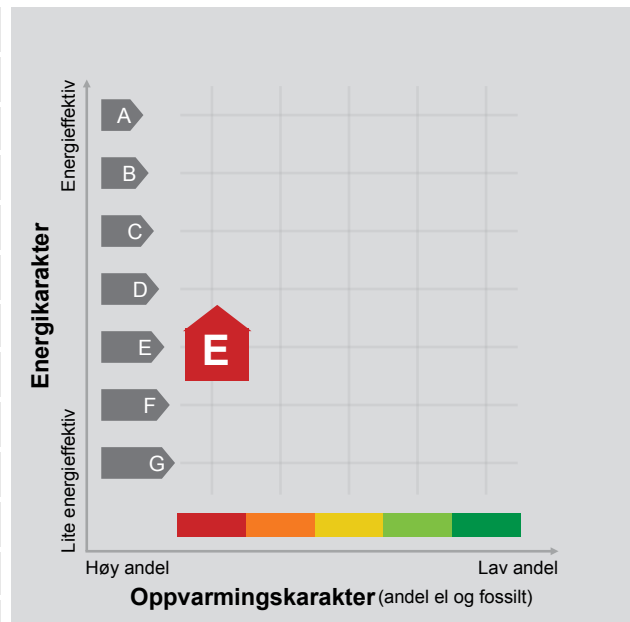


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Landingsveien 82
Postnummer	0767
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708378
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	d5aa1ac4-a32f-479a-a5b6-0371849d60a8
Dato	06.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landingsveien 82
Postnummer: 0767
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 06.04.2024 8:25:23
Energimerkenummer: d5aa1ac4-a32f-479a-a5b6-0371849d60a8

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 315
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80708378

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Landingsveien 82
0767 OSLO
Gnr./Bnr.: 31/315
Andelsnr./Aksjenr. : 223/223
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 106 m²

Totalt bruksareal (BRA): 106 m²

Befaring

Befaringsdato: 21.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

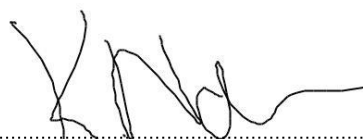
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kristian Nohr

Mobil: 90674780

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.03.2024
Referansenummer	15053862
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0059
Hjemmelshaver/selger	Silje Arnvard/Lars Magelssen
Bygningssakkyndig inspektør	Kristian Nohr
Tilstede på befaringen	Silje Arnvard og Lars Magelssen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	08.04.2024 14:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Landingsveien 82
Postnummer/sted	0767 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	31/315
Andelsnr./Aksjenr.	223/223
Borettslag / Sameie	Orebakken Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1975		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Orebakken Borettslag, beliggende i bydel Vestre Aker i Oslo kommune. Borettslaget består av 429 leiligheter fordelt på 13 bygninger. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blandt annet steinlagte/ asfalterte adkomstveier, busker, trær, grøntarealer, diverse beplantning, sittegrupper og lekeplass. Felles sykkelparkering i underetasje.

Boligbygg over 8 etasjer samt underetasje. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utfyllende vegger av bindingsverkkonstruksjon. Yttervegger med teglstein, fasadeplater og noe trepanel på balkonger. Flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (Ikke besiktiget). Leiligheten har brannklassifisert entrédør fra 1975. Vinduer og balkongdør fra 2004 og (2021 to soveromsvinduer) med to-lags glass. Leiligheten har egen varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad og toalettrom. Varmefolie i gulv i stue/kjøkken.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, toalettrom, bad, kontor, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong (BRA-b)

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1.etasje (BRA-e).

Samt en parkeringsplass med el-billader i felles parkeringshus.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold (gulv)	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	87		13	100	
	Entré, toalettrom, bad, kontor, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.		Innglasset balkong		
Underetasje		6		6	
		Bod			
SUM	87	6	13	106	
	Total bruksareal: 106 m²				

Kommentar til areal

En bod i underetasje på 6 m2 (BRA-e).

Innglasset balkong i 3 etasje oppmålt til 13 m2 (BRA-b).

Parkeringsplass med elbillader i felles parkeringshus.

Leiligheten inneholder 87 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad oppgradert I regi av eier i 2020. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med innfelte downlights. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur, vaskemaskin under benkeplate. Speilskap og stikkontakt over servant. Innbygd badekar med to-greps armatur og enkel glassvegg. Vannrør av typen rør-i-rør system og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner er plassert bak vaskemaskin. Avtrekksventil på vegg, mekanisk ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Fallforhold (gulv)	Til informasjon; Nivåforskjell fra døråpning på topp membran og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. TG2: Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett/badekar.
---	--------------------	--

 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot varmtvannsbereder/ kjøkkeninnredning/ kjøleskap.
---	----------------------------------	---

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i stue. Kjøkkeninnredning fra 2021. Innredning med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert induksjonstopp og komfyr. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over koketopp med kullfilter. Vannrør av typen plast og synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 2021 bygd inn i hjørne av kjøkkenbenk. Automatisk lekkasjevarsler og komfyrvakt er montert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom oppgradert I regi av eier i 2021. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegg og himlingsflater. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap, belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Vannrør av typen kobber og plast og synlige avløpsrør i plast. Stoppekran plassert i luke ved toalett. Avtrekksventil på vegg, mekanisk ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft/ hulrom mellom flis og underlag.
--	-----------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, fliser i entré. Malte vegg og himlingsflater. Innfelte downlights i kjøkken. Slette hvite innerdører. Skyvedørgarderobe i entré og soverom. Garderobeskap i soverom.

Til informasjon: Leiligheten ble oppgradert i 2021 med nye gulv og fornying av overflater. Yttervegger i soverommene er etterisolert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Overflater himling

Avflassing av maling/ fuktmerker påvist i himling i entré og ved døråpning mellom stue og entré. Selger opplyser om: Forrige eier nevnte vannlekasje fra etasjer over vår leilighet for 11 år siden. Dette er kun info vi mottok ved kjøp og ikke noe vi selv har opplevd. Siden det fortsatt oppstår avflassing av maling i området anbefales det ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak på dette.

Etasjeskiller - 3 etasje.

Etasjeskille av betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Skjevhetmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca. 15 mm og 10 mm og stue/ kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system, kobber og plast og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert på bad. Hovedstoppekran plassert i luke i toalettrom. Varmtvannsbereder på ca 120 liter plassert i kjøkkenbenk. Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad og toalettrom. Varmefolie i gulv i stue og kjøkken. Mekanisk ventilasjon i leiligheten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Bad 2,23 meter. Øvrige rom 2,38- 2,40 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020 og 2021.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har brannklassifisert entrédør fra 1975. Vinduer og balkongdør fra 2004 og (2021 to soveromsvinduer) med to-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på 13 m2.
Gulvoverflate av trekker med rekkverk av pleksiglass, glass og mur.
Rekkverkshøyde er målt til 115 cm.
Stikkontakt.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt FDV-dokumentasjon i forbindelse med oppgradering av bad I 2020. Diverse dokumentasjon fra rørlegger/ håndverker i forbindelse med oppgradering av bad, toalettrom, kjøkken og leiligheten i 2020 og 2021. Følgende dokumentasjon er fremlagt: Garantibevis bad.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2021-10-01, arbeidene gjelder: Følgende el installasjon er utført Gang; 1 stk dobbel stikkontakt ved gulvlist 1 stk dimmer for belysning Nytt taklokk som skjuler kabel i tak Bod: 1 stk dobbel stikkontakt ved gulvlist WC Varmematte med elektronisk styrt regulator 1 stk lampermontering 1 stk stikkontakt Soverom 1 (barnerom) 2 stk doble stikkontakter ved gulvlist 1 stk bryter til takpunkt Soverom 2 (hoved soverom) 3 stk doble stikkontakter ved gulvlist 1 stk lysbryter til takpunkt Soverom 3 (kontor) 3 stk doble stikkontakter ved gulvlist 1 stk lysbryter til takpunkt 1 stk 4-veis stikkontakt bak pc Stue/kjøkken; 5 stk doble stikkontakter ved gulvlist 1 stk 6-veis stikkontakt bak tv 1 stk tv uttak 1 stk takpunkt, inkludert lampemontering 1 stk dimmer til takpunkt Varmefolie med termostat og gulvføler Nytt Kjøkken: Strøm og stikkontakter til: Platetopp, med komfyrvakt, (krav Stekeovn Oppvaskmaskin Kjøleskap Ventilator 4 stk. doble stikkontakter ved kjøkkenbenk 2 stk doble stikkontakter ved gulvlist 1 stk. lysbryter for kjøkkenbelysning under overskap, med tilkobling, ikke medregnet selve belysning/lampe (montering av for eksempel IKEA belysning eller andre krevende monteringer vil komme som tillegg Tilstrekkelig med strøm og kurser for nytt kjøkken 5 stk downlights i tak 1 stk dimmer til downlights på kjøkken Sikringsskap: Nye jordfeilautomater med 30mA jordfeilbryter til alle kursene i sikringsskapet Ny kursfortegnelse med oversikt over hele boligen Nytt jordet anlegg på berørte kurser Ny hovedsikring Nytt overspenningsvern trekke jordforbindelse til alle punkter i leiligheten. "Det er fremlagt samsvarserklæring, datert fra2020, arbeidene gjelder, elektriske arbeid i forbindelse med oppgradering av bad og wc.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 20.03.24

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [IMG_20240321_130356]



Elektrisk anlegg - [IMG_20240321_133532]

KURSFORTEGNELSE

ADVARSEL: Anleggsplanen er ansvarlig for at anlegget til enhver tid er i forsvarlig stand etter gjeldende lover.

Pos	Utskrift	Antall	Enhetspris	Totalt	Utskrift	Antall	Enhetspris	Totalt
1	LOSGJØRING	40	10					
2	UTGRANSING	15	2,5					
3	UTGRANSING	15	2,5					
4	UTGRANSING	15	2,5					
5	UTGRANSING	15	2,5					
6	UTGRANSING	15	2,5					
7	UTGRANSING	15	2,5					
8	UTGRANSING	15	2,5					
9	UTGRANSING	15	2,5					
10	UTGRANSING	15	2,5					
11	UTGRANSING	15	2,5					
12	UTGRANSING	15	2,5					
13	UTGRANSING	15	2,5					
14	UTGRANSING	15	2,5					
15	UTGRANSING	15	2,5					
16	UTGRANSING	15	2,5					
17	UTGRANSING	15	2,5					
18	UTGRANSING	15	2,5					
19	UTGRANSING	15	2,5					
20	UTGRANSING	15	2,5					
21	UTGRANSING	15	2,5					
22	UTGRANSING	15	2,5					
23	UTGRANSING	15	2,5					
24	UTGRANSING	15	2,5					
25	UTGRANSING	15	2,5					
26	UTGRANSING	15	2,5					
27	UTGRANSING	15	2,5					
28	UTGRANSING	15	2,5					
29	UTGRANSING	15	2,5					
30	UTGRANSING	15	2,5					
31	UTGRANSING	15	2,5					
32	UTGRANSING	15	2,5					
33	UTGRANSING	15	2,5					
34	UTGRANSING	15	2,5					
35	UTGRANSING	15	2,5					
36	UTGRANSING	15	2,5					
37	UTGRANSING	15	2,5					
38	UTGRANSING	15	2,5					
39	UTGRANSING	15	2,5					
40	UTGRANSING	15	2,5					
41	UTGRANSING	15	2,5					
42	UTGRANSING	15	2,5					
43	UTGRANSING	15	2,5					
44	UTGRANSING	15	2,5					
45	UTGRANSING	15	2,5					
46	UTGRANSING	15	2,5					
47	UTGRANSING	15	2,5					
48	UTGRANSING	15	2,5					
49	UTGRANSING	15	2,5					
50	UTGRANSING	15	2,5					
51	UTGRANSING	15	2,5					
52	UTGRANSING	15	2,5					
53	UTGRANSING	15	2,5					
54	UTGRANSING	15	2,5					
55	UTGRANSING	15	2,5					
56	UTGRANSING	15	2,5					
57	UTGRANSING	15	2,5					
58	UTGRANSING	15	2,5					
59	UTGRANSING	15	2,5					
60	UTGRANSING	15	2,5					
61	UTGRANSING	15	2,5					
62	UTGRANSING	15	2,5					
63	UTGRANSING	15	2,5					
64	UTGRANSING	15	2,5					
65	UTGRANSING	15	2,5					
66	UTGRANSING	15	2,5					
67	UTGRANSING	15	2,5					
68	UTGRANSING	15	2,5					
69	UTGRANSING	15	2,5					
70	UTGRANSING	15	2,5					
71	UTGRANSING	15	2,5					
72	UTGRANSING	15	2,5					
73	UTGRANSING	15	2,5					
74	UTGRANSING	15	2,5					
75	UTGRANSING	15	2,5					
76	UTGRANSING	15	2,5					
77	UTGRANSING	15	2,5					
78	UTGRANSING	15	2,5					
79	UTGRANSING	15	2,5					
80	UTGRANSING	15	2,5					
81	UTGRANSING	15	2,5					
82	UTGRANSING	15	2,5					
83	UTGRANSING	15	2,5					
84	UTGRANSING	15	2,5					
85	UTGRANSING	15	2,5					
86	UTGRANSING	15	2,5					
87	UTGRANSING	15	2,5					
88	UTGRANSING	15	2,5					
89	UTGRANSING	15	2,5					
90	UTGRANSING	15	2,5					
91	UTGRANSING	15	2,5					
92	UTGRANSING	15	2,5					
93	UTGRANSING	15	2,5					
94	UTGRANSING	15	2,5					
95	UTGRANSING	15	2,5					
96	UTGRANSING	15	2,5					
97	UTGRANSING	15	2,5					
98	UTGRANSING	15	2,5					
99	UTGRANSING	15	2,5					
100	UTGRANSING	15	2,5					

Elektrisk anlegg - [IMG_20240321_133543]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240059
Adresse	Landingsveien 82		
Postnr.	0767	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 10 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Obos	Polise/avtalenr	Vet ikke
Selger 1 Fornavn	Silje	Etternavn	Arnvard
Selger 2 Fornavn	Lars	Etternavn	Magelssen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Forrige eier nevnte vannlekkasje fra etasjer over vår leilighet for 11 år siden. Dette er kun info vi mottok ved kjøp og ikke noe vi selv har opplevd.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Bademiljø experten AS og DeLilla

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av bad i 2020 av Bademiljø experten AS, og toalettrom ble pusset opp av DeLilla. Nye fliser, nytt vegghengt toalett, ny innredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Bademiljø experten AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av bad.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Alt av kvitteringer er tilgjengelig.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Firmaet meldte inn, etter det jeg husker.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Christania balkonginnglassing
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Glasset inn verandaen, monterte solskjerming og plexiglass (for å ha høyere rekkverk uten skjerming av utsikt).
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Elektro-miljø AS / DeLilla
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet og oppgradert sikringsskap, kurser, ledninger og stikkontakter i forbindelse med oppussing i 2021.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Alt ble kontrollert i forbindelse med oppgradering av sikringsskap og installasjon av nye kurser og stikkontakter.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Montert opp i garasjen i 2022
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII • 11 50 60

HG/JG

KOPI

Oslo, den 26.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 31. bnr. 315. Landingsveien 80-82. Høyhus 312.

Arbeidsart

Nybygg.
Bygningens art

Høyhus.
Byggmøte

Grebakken Borettslag, v/Oslo Bolig og Sparelag. Hammersborg torg 1. Oslo 1.
Byggemåler

Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer. Sommerrogt. 17. Oslo 2.
Ansvarshavende

Sivilingeniør Steinar Helgerud. Ole Deviks vei 14. Oslo 6.

Journalnr.

71/3642

Avsluttende synsforretning

22.3.76.

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

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

For bygningssjefen

Fung.

Hans Greftegreiff

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidsart
Fasadeendring

Meldes ikke GAB

11.11.88 T.E.

Arbeidssted
Landingsveien 80-82

Matr.no
gnr.31, bnr.315 bl.312

J.n
85/3407

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Orebakken Brl.
v/Tore Wilhelmsen
Landingsvn.106
0767 OSLO 7

Tømmerm.Asbjørn Nyborg
Grønlandsleiret 19
0190 OSLO 1

☐ KS/bs

Dato **14.oktober 1988.**

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

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

199101393

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	031/0315 Landingsveien 80-82	Journalnr 91/2274-V
Arbeidets og bygningens art	Innglassing av balkonger Boligblokk	Innlevert 03.07.91
Byggherre	Orebakken Borettslag Landingsveien 78, 0767 OSLO 7	
Anmelder	Noractor Aluminium A/S 1920 SØRUMSAND	

CP/CP

Oslo, den 16. august 1991

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

Innglassing av balkonger godkjennes som markert på tegning.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

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

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

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Cao Phu
Arkitektass.

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

1. Melding etter §§ 84, 85,86

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

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

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

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

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

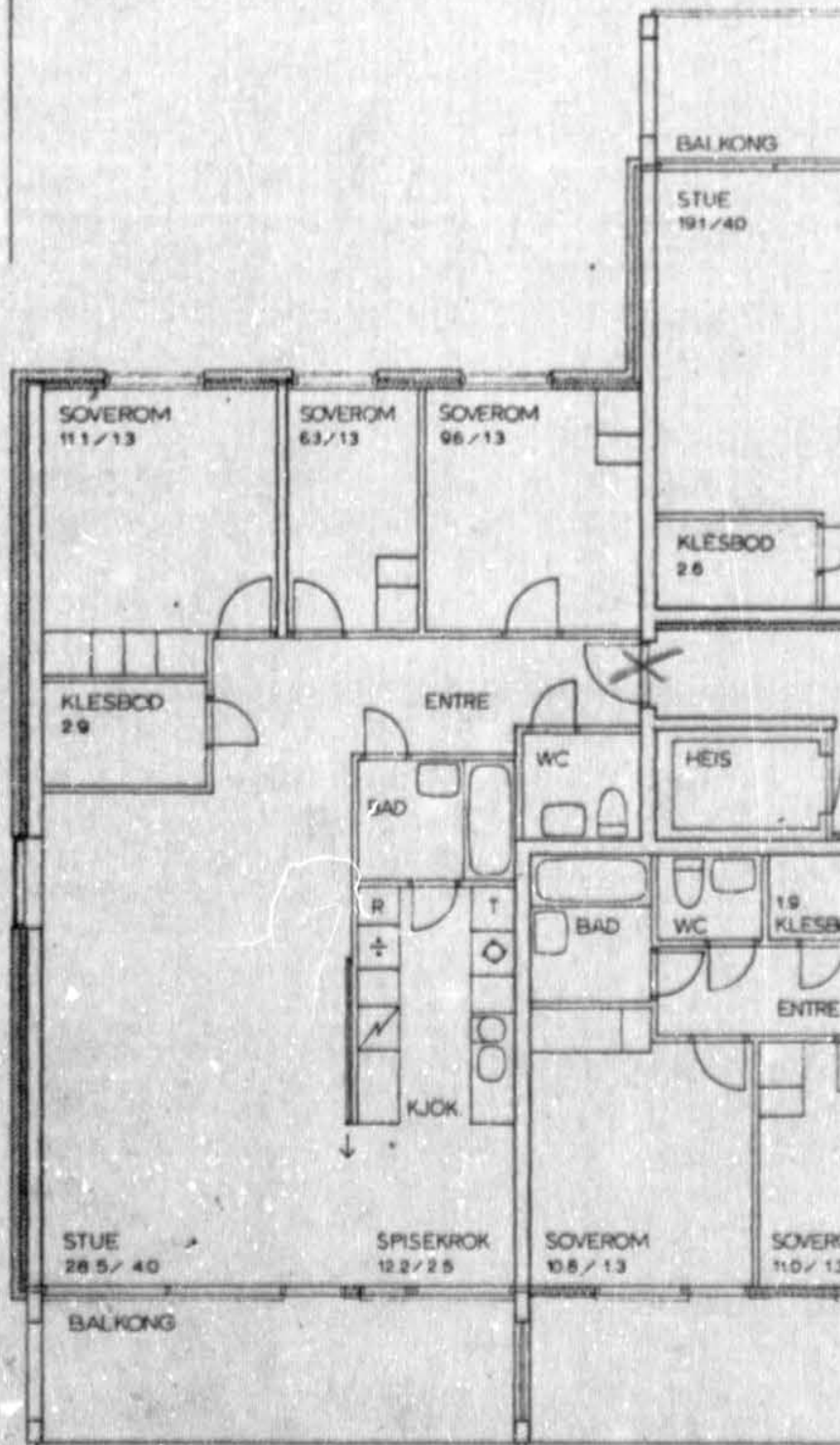
3. Byggesaken har fått brukstillatelse

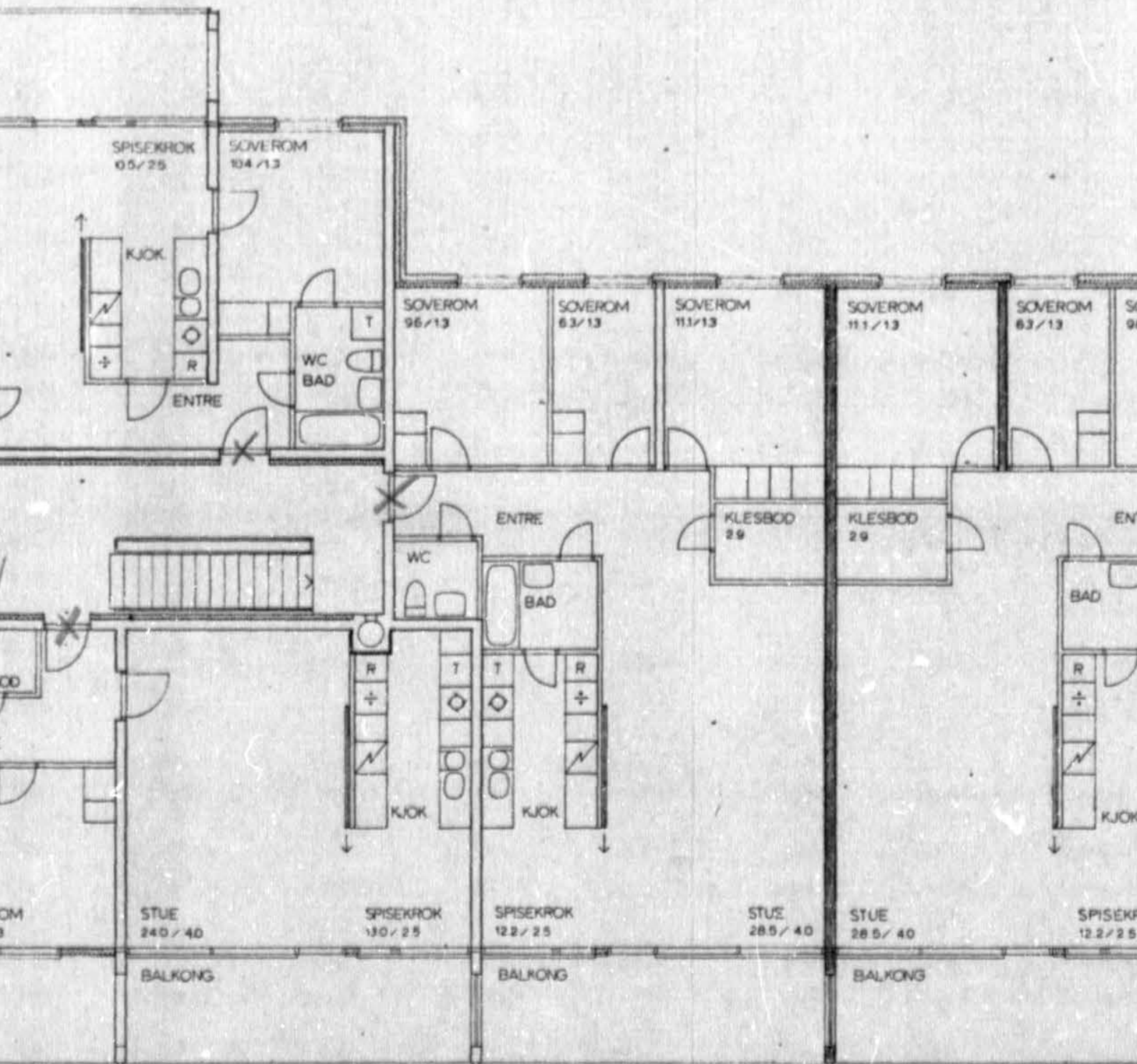
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern v/Ida Lundøy Pedersen
Griniveien 10, 0756 OSLO
E-post: WM264_3001594@usermail.webmegler.no

7685564

415/3076

13.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2024.

Boligselskap: 415 Orebakken Borettslag
Organisasjonsnr: 950.444.932
Andelseier: Lars Magelssen Silje Arnvard
Leieobjektnr: 3076
Adresse: Landingsveien 82, 0767 OSLO
Andelsnummer: 223
Borettsinnskudd: kr 31.900,—
Hjemmeside: <http://www.orebakken.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599360.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Boligselskapets hjemmeside: <https://vibbo.no/orebakken>
- Informasjon om nøkkel/skiltbestilling ligger under teamer på vibbo.
- Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208202685 A		23.288.092,-	18 år 1 md.	12		Flyt	5,79%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.399,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	194,-	2.982,-	3.196,-	57.056,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208202685	56.611,-	422,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

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.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Cecilie Seem Landingsveien 76, 767 OSLO, e-post: the_cecilie@hotmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,— inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,—

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Husordensregler i Orebakken Borettslag

Sist endret på generalforsamling 16. mai 2022

Innhold

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

§ 1 Innledning

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

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

Oppussing av leilighet må planlegges og gjennomføres slik at det skjer til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeid skal gjennomføres over kortest mulig tid og kun innenfor de tidsrommene som er angitt i denne paragraf. Det skal senest en uke før oppstart henges opp

nabovarsel i alle oppganger i blokken der leilighetsnummer, forventet omfang og varighet av støyende arbeid samt kontaktinformasjon til eier/prosjektleder klart fremgår.

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

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

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

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

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

Styret ved daglig leder kan med forvarsel ved oppslag fjerne gjenstander som er hensatt i kjellerrom, oppganger og fellesarealer

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

§ 5 Fellesområder

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

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

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget, privat område, f. eks ved å sette opp gjerde, levegg eller andre stengsler,

plattinger, utemøblement eller annet som indikerer at dette er et område til privat bruk. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

§ 6 Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises det til gjeldende skilting.

§ 7 Parkeringshuset

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

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

§ 8 Søppel

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

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

Ved oppussing skal fellesområdene holdes fri for byggestøv og alle ventiler for utluftning i leiligheten skal dekkes til slik at naboene ikke får byggestøv inn i sine leiligheter. Avfall og byggematerialer skal i minst mulig grad hensettes på sameiets fellesområder. Det er ikke anledning til å plassere søppelcontainer/-sekker på fellesområdene over natten uten at dette er

avtalt med vaktmester/daglig leder i forkant. Sjøppelcontainer/sekker kan tillates for en periode på maksimalt to uker. Disse skal merkes godt med leilighetsnummer, kontaktinformasjon til eier/prosjektleder og tidsrom for avtalt utplassering. Dersom container/sekker ikke fjernes til avtalt tid, påløper dagbøter med kr. 500,- som faktureres andelseier.

§ 9 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Vedtekter Orebakken Borettslag

orgnr 950444932.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.juni 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4-4 Salg av forgang

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Generalforsamling 2023

0415 Orebakken Borettslag



Velkommen til Generalforsamling, tirsdag 6. juni 2023 kl. 18:30. Sted: Voksen Kirke

Innkallingen inneholder saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og påvirke borettslagets fremtid ved å være med å stemme over fremlagte saker, inkludert valg til styret som skal forvalte Orebakken borettslag i den kommende perioden.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseierne har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

I tillegg har også andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen (se siste side).

Innkalling til ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Orebakken borettslag avholdes tirsdag 6. juni 2023 kl.18:30.
Sted: Voksen Kirke

Saker til behandling:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll
- D) Valg av minst én andelseier som signere protokollen i tillegg til møtelederen.
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022/2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

4. INNKOMNE FORSLAG

- 4.1. Forslag om flagging
- 4.2. Forslag om oppussing av hvitt på fasade
- 4.3. Forslag om bedre skilting av regler for kjøring på borettslagets boområde
- 4.4. Forslag om isoleringer av bygningene i Orebakken
- 4.5. Forslag til vedtektsendring angående varamedlemmer
- 4.6. Forslag om nøkler og utleielokaler
- 4.7. Forslag om å opprette en kontrollkomité
- 4.8. Forslag om driftsmodell med fast ansatte

5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

- A) Godtgjørelse til styret
- B) Godtgjørelse til valgkomité
- C) Godtgjørelse til aktivitetsutvalg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av i alle fall ett styremedlem for 2 år
- C) Valg av minst to varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité med inntil tre personer
- E) Valg av aktivitetsutvalg
- F) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Oslo, 26. mai 2023

Styret i Orebakken borettslag

Cecilie Seem/s

Arve Hansen/s

Even Dahlback/s

Øystein Jetne/s

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

SAK 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll
- D) Valg av minst én andelseier som signere protokollen i tillegg til møtelederen.
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022 – 2023**2.1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM OREBAKKEN BORETTSLAG****Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Seem	Landingsveien 76
Nestleder	Arve Hansen	Landingsveien 114
Styremedlem	Even Dahlback	Landingsveien 84
Styremedlem	Øystein Jetne	Landingsveien 86
Varamedlem	Olav Erikstad	Landingsveien 84
Varamedlem	Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Thilde Berger	Landingsveien 128

Varadelegert	
Ole-Jørgen Dyrkorn	Landingsveien 82

Valgkomiteen

Lisbeth Eli Aabol	Landingsveien 84
Marianne Enstrøm	Landingsveien 134
Gunnar Otto Norby	Landingsveien 136

Aktivitetskomiteen

Jane Vaseghi	Landingsveien 56
Ragna Byrkjeland	Landingsveien 84

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@orebakken.no. Se Orebakken Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/orebakken for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med 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 Orebakken Borettslag

Borettslaget består av 430 andelsleiligheter.

Orebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444932, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31	315
7031	315

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten ble kjøpt i 1975.

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

Orebakken Borettslag har fire ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Generelt om informasjon

Styret anmoder alle andelseiere og beboere generelt om å anvende seg av Vibbo for tilgang til viktig informasjon om borettslaget. Se særlig under "Temaer". Styret vil kontinuerlig jobbe med å utbedre informasjonen til andelseierne på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599360.

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt fra Oslo Kommune innkreves fire ganger i året (mai, juni, september og november) via fellesutgiftene. Beløpet er spesifisert på egen linje i faktura.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Utleierom

Borettslaget har tre utleierom og ett selskapslokale som kan leies av beboerne.

Se tema "Utleie" på Vibbo.

Trimrom

Borettslaget har eget trimrom som kan anvendes av beboerne mot betaling.

Se eget tema "Trimrommet" på Vibbo for mer informasjon.

Parsellhage

Borettslaget har en egen parsellhage hvor det er mulig å leie en parsell.

Se eget tema "Parsellhagen" på Vibbo for mer informasjon.

Postkasseskilt

Postkasseskilt skal være enhetlig og bestille fra eget firma via epost.

Se tema "Postkasseskilt" på Vibbo for mer informasjon.

Dørcalling

Borettslaget anvender et system som heter Touchcom.

Se tema "Ringeklokker -Touchcom" på Vibbo for mer informasjon.

TV og internett

Borettslaget har avtale om tv og internett med Telenor.

Se tema "TV og internett" på Vibbo for mer informasjon.

Parkering

De fleste leiligheter har egne plass i garasjeanlegget. Borettslaget har også utendørs plasser som kan leies, og gjesteparkering.

Se tema "Parkering" for mer informasjon.

Elbillading

Borettslaget har installert infrastruktur for lading av el-biler og hybridbiler i garasjeanlegget.

Borettslaget har i tillegg to ladebokser

Se tema "Lading av elbil/hybridbil" for mer informasjon.

Nøkler/ nøkkelbrikker/portåpner garasjeanlegg

Nøkler til oppganger og garasje, nøkkelbrikke til oppgang og portåpner til garasje kan bestilles hos daglig leder eller vaktmester. Det finnes også en app som kan lastes ned (mot kostnad) som kan brukes for å åpne garasjeport.

Se tema "Parkering" for mer informasjon om appen.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i Orebakken, men alle hunder og katter skal registres. Styret må søkes om to hunder/katter skal holdes. Husk at hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område, og føres i bånd innenfor borettslagets område

Se tema "Dyrehold" for mer informasjon.

Historisk vedlikehold

Se utdrag av liste over historisk vedlikehold under.

Full liste fra 1986-2022 finnes under tema "Vedlikeholdsplan" på Vibbo.

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

2.2. STYRETS ARBEID 2022-2023

Denne beretningen om styrets arbeid gjelder for styreperioden fra ordinær generalforsamling 16. mai 2022 og frem til innkalling til ordinær generalforsamling 6. juni 2023.

Styrets sammensetning og endring i styreperioden

På ordinær generalsamling 11.-16. mai 2022 (digital generalforsamling med frivillig fysisk møte) ble Cecilie Seem, Øystein Jetne og Arve Hansen valgt som nye styremedlemmer, og Henrik Finsrud og Olav Erikstad som varaer. Følgende styre ble dermed konstituert etter ordinær generalforsamling:

- Øystein Tamburstuen (styreleder)
- Jørgen Dyrkorn (styremedlem, valgt til nestleder av styret)
- Cecilie Seem (styremedlem)
- Øystein Jetne (styremedlem)
- Arve Hansen (styremedlem)
- Henrik Finsrud (vara)
- Olav Erikstad (vara)

Det oppstod uenighet i styret om hvordan styret skulle fungere, noe som medførte at styreleder

Tamburstuen og styremedlem Dyrkorn 7. september 2022 trakk seg fra styret.

Det ble dermed gjennomført en ekstraordinær generalforsamling med valg til styret 11. oktober 2022. Cecilie Seem ble der valgt som styreleder frem til neste ordinære generalforsamling (for deretter å tre tilbake til verv som styremedlem til 2024). Even Dahlback ble valgt som styremedlem frem til 2024. Følgende styre ble dermed konstituert etter ekstraordinær generalforsamling:

- Cecilie Seem (styreleder)
- Arve Hansen (styremedlem, valgt til nestleder av styret)
- Øystein Jetne (styremedlem)
- Even Dahlback (styremedlem)
- Henrik Finsrud (vara)
- Olav Erikstad (vara)

Med unntak av vara Finsrud er alle i nåværende styret nye siden mai eller oktober i fjor.

Generelt om styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 19 styremøter, hvorav 13 har vært i perioden etter ekstraordinær generalforsamling 11. oktober. I tillegg har det vært omfattende dialog mellom styremøtene. Arbeidsbelastningen har vært meget betydelig.

Styret har utgitt to nyhetsbrev i perioden (oktober og desember), i tillegg til enkeltnyheter. Styret er lei for at det ikke ble utgitt et nyhetsbrev på våren, og at det heller ikke ble mulig å gjennomføre et beboermøte på våren. Det skyldes høyt arbeidspress i styret. Styret ser også at ivaretagelsen av ikke-digitale andelseiere burde ha vært bedre.

Styret har benyttet seg av en del juridisk bistand fra advokat, både for støtte i personalsak omtalt nedenfor, men også i andre saker med behov for juridisk kompetanse og/eller erfaring med drift og styring av borettslag, inkludert avtaler knyttet til midlertidig driftslokale.

Styret har nedlagt betydelig innsats i å få innsyn og kontroll på driften av borettslaget. Det gjelder eksempelvis å sikre styret tilgang til borettslagets avtaler, innsyn i økonomi, rutiner med mer.

Midlertidig driftslokale

Styret la spesielt før jul ned en del arbeid i avklaringer angående borettslaget midlertidige driftslokale som er plassert på nest øverste parkeringsplass. Det midlertidige driftslokalet benyttes av vaktmester og to midlertidig ansatte vaktmesterassistenter/renholdere. Det midlertidige driftslokalet består nå av tre brakker og tre containere, og var også planlagt å inkludere en lagerhall på 120 kvm til borettslagets traktor, grus med mer. Daglig leder har kontor i underetasjen til Landingsveien 78 (ett av tre lokaler disponert av borettslaget).

Det har blitt bekreftet juridisk fra flere ulike hold at den midlertidige driftsløsningen ikke har vært gjennom nødvendig behandling av generalforsamlingen, og det er avklart at brakker og containere ikke har vært korrekt omsøkt til myndighetene. Det er også avklart at borettslaget hadde kjøpt (ikke leaset) lagerhallen og inngått en leasingavtale for tre år for brakker og containere med tre måneders oppsigelsestid. Brakker og containere ble etablert på vårparten i fjor, mens lagerhall aldri ble montert.

Basert på en behovsanalyse har nåværende styre vurdert at det ikke var grunnlag for å be generalforsamlingen om fullmakt til å sette opp lagerhallen, fordi det aktuelle behovet kunne bli løst på annet vis. Styret har i stedet fremforhandlet et tilbakesalg av lagerhallen til leverandøren. Brakker og containere vil derimot bli stående frem til borettslaget har gjennomført utredningen av

driftsløsning, og generalforsamlingen har tatt stilling til den, da borettslagets andre lokaler ikke er umiddelbart tilgjengelige.

Styret oppfatter at generalforsamlingen tidligere har fått mangelfull informasjon i saken om nytt driftsbygg og tiltaket med midlertidig driftslokale (for eksempel sak om dispensasjon og mulighet for å anvende borettslagets egne lokaler).

Så langt har brakker og containere kostet borettslaget ca. 450 000 kr inkludert driftskostnader. Det viste seg at borettslaget først betalte dobbelt så høy leie som avtalt til leverandør av brakkene/containere, men det har styret ryddet opp i. Lagerhallen skulle opprinnelig ha kostet ca. 800 000 kr, i tillegg til kostnader til søknad til myndighetene på ca. 50 000 kr, totalt ca. 850 000 kr. Styret fikk fremforhandlet en løsning slik at borettslaget totalt har betalt nesten 350 000 kr, en besparelse på ca. 500 000 kr. I prosessen med avklaring av forhold knyttet til kontraktene og tilbakesalg har styret slik nevnt over fått bistand av advokat.

Om borettslaget i fremtiden skal ha et eget driftsbygg, er usikkert, og er nå avslått av generalforsamlingen. Arbeidsgruppen som skal behandle driftsløsning vil også vurdere om det er et behov for eget driftsbygg i fremtiden.

Måking og strøing i vintersesongen 2022/2023

Borettslaget må hver vinter organisere en beredskapsløsning for brøyting og strøing for helger og helligdager. Dette er fordi slik beredskap ikke inngår i de faste arbeidsavtalene med borettslagets ansatte. Historisk har det vært inngått avtale med i hovedsak daglig leder og en ekstern person om å gjennomføre slik beredskap.

Styret ble i november presentert en løsning med et eksternt firma som *alternativ* til løsningen basert på en kombinasjon av egne ansatte og ekstern innleid arbeidskraft for helger og helligdager. Løsningen med eksternt firma for helger og helligdager gjennom hele sesongen var faktisk rimeligere enn å benytte egne ansatte samt eksternt innleid arbeidskraft.

Så ble styret 30. november informert om en planlagt sykmelding for daglig leder med forventet virkning for desember og januar. Styret fikk ikke melding om fristen for å akseptere det eksterne firmaet, som borettslaget derfor mistet. Vi stod dermed i en akutt situasjon med kun én ansatt (50 % sykmeldt) som kunne betjene borettslagets traktor. Styret vurderte at vi ikke kunne dekke behovet godt nok uten å leie inn et eksternt firma.

Styret valgte å inngå en kontrakt med Vaktmesterkompaniet for hele perioden, som var eneste selskap som kunne bistå. Styret vurderte det som beste løsning fordi det totalt sett ga best leveransesikkerhet og dekning til borettslaget, samt at vaktmester ble avlastet fra slike oppgaver og kunne bistå styret ekstra med andre saker. Det siste var spesielt verdifullt for styret, gitt situasjonen med sykmelding for daglig leder i desember og januar.

Avtalen med Vaktmesterkompaniet har en kostnad på nesten 600 000 kr. Styret legger til grunn at borettslaget i den gitte situasjonen (uten konkurranse og etter at sesongen hadde begynt), ikke fikk noen særlig gunstig avtale.

Arbeidsgruppe skal utrede alternative driftsløsninger for borettslaget

Generalforsamlingen i mai 2022 vedtok med overveldende flertall at styret skulle opprette en arbeidsgruppe som skal utrede alternative forslag til driftsløsninger i Orebakken borettslag. Utredningen skal legges fram for generalforsamlingen.

Even Dahlback i styret leder arbeidsgruppen, og styret har også engasjert advokat Alf-Erik Vollen som konsulent i saken. Han har betydelig erfaring med drift og organisering av borettslag og

sameier gjennom flere verv som styreleder.

I januar i år gikk styret ut og ba interesserte andelseiere om å melde seg til arbeidsgruppen. Etter direkte kontakt fikk styret tilslag hos to andelseiere, men begge disse har dessverre trukket seg i etterkant. Styret søker derfor fremdeles interesserte andelseiere til å bidra i arbeidsgruppen. Arbeidet med å utrede driftsløsning har nå startet, og utkast til arbeidsdokument og mandat er utarbeidet og delt med andelseierne på Vibbo. Arbeidsgruppen har også begynt med intervjuer av ansatte og samtaler med andre borettslag/sameier for erfaringsutveksling.

Angående arbeidsgruppens sammensetning har styret så langt vurdert det som mest riktig at de ansatte involveres i arbeidet via intervjuer og høring av sluttvurdering heller enn at de deltar som direkte medlemmer i arbeidsgruppen. Valget er gjort for å få nye perspektiver sett i forhold til tidligere utredningsarbeid knyttet til nytt driftsbygg, og fordi vurderinger som arbeidsgruppen vil se på, kan gjelde organisering av arbeid utført av de ansatte i dag. Arbeidsgruppens mandat er å se på alternative løsninger, som også inkluderer alternativet det er å fortsette med dagens organisering, eventuelt med justeringer. Arbeidsgruppen skal jobbe bredt, og fremskaffe et best mulig grunnlag for generalforsamlingens vurdering og beslutning.

Etablering og oppstart av arbeidsgruppen har dessverre trukket ut i tid på grunn av situasjonen i styret på høsten og deretter personalsak i borettslaget.

Personalsak i borettslaget

Et enstemmig styre, med støtte av varamedlemmene, har gått til oppsigelse av daglig leder med bakgrunn i det styret mener er alvorlige mangler i samarbeidsforhold med styret som arbeidsgiver og arbeidsutførelse til daglig leder. Styret har søkt å finne en minnelig løsning med daglig leder uten å lykkes. Oppsigelsestiden utløp per 30. april. Daglig leder har varslet søksmål og krevd å stå i stilling mens oppsigelsessaken pågår. Styret vil kreve at han fratrer stillingen.

Både parter er representert ved advokat.

Styret har gitt noe mer informasjon om bakgrunnen for oppsigelsen i en nyhet på Vibbo som et motsvar til innlegg fra daglig leder. Det er krevende for styret å skulle gi for mange detaljer i en personalsak, og for øvrig informere andelseierne, annet enn i de store trekk. Bak saken ligger mange timer med vurderinger og møter, også med daglig leder. Styret ber om forståelse for at en personalsak er en sammensatt sak som ikke kan detaljbehandles med andelseierne.

Det er en juridisk risiko i alle saker som eventuelt må føres for retten, for begge parter. Styrets klare oppfatning er at det eneste rette er å holde fast på beslutningen om oppsigelse.

Styret har i anledning kommunikasjon på Vibbo presisert at oppsigelsessaken ikke har noen sammenheng med utredning av driftsløsning for borettslaget og ønsker å gjenta dette. Oppsigelsessaken knytter seg fullt og helt til daglig leders forhold.

Generelt angående ansatte

Borettslaget har to faste ansatte, en daglig leder (under oppsigelse) og en vaktmester. I tillegg har borettslaget to midlertidig ansatte vaktmesterassistenter/renholdere på kontrakt til og med 31.12.2023. Styret valgte i mars å forlenge kontrakter med de to midlertidig ansatte ut året, i påvente av resultat fra behandling av utredning om driftsløsning. Styret sørget også for reetablering av skriftlig kontrakt.

Daglig leder var 100 % sykmeldt i desember og januar.

Vaktmester har vært delvis sykmeldt (stort sett 50 %) siden høsten 2021, men er fra 1. april 2023

tilbake i 100 % stilling.

Vedlikeholdsplan 2023 og forprosjekt fasade

Styret har jobbet med planlegging av budsjett og særlig vedlikeholdsplan for 2023. Som meddelt i nyhetsbrev av desember, ønsker styret å gjennomføre et forprosjekt knyttet til fasadene. Det er blant annet basert på tidligere tilstandsrapporter, ytterligere informasjon om fasadeproblematikk og tilbakemeldinger fra andelseiere.

Gjennom forprosjektet ønsker styret å få best mulig kunnskap om behov for tiltak knyttet til fasade, isolasjon, vinduer og balkongdører, og å se tiltakene i en sammenheng. Motivasjonen for forprosjektet er både å få en god vurdering av vedlikeholdsbehov og tiltaksplan, men også vurdering av mulig forbedring av funksjon knyttet til for eksempel ENØK. Vi forventer at forprosjektet vil avdekke behov for en større jobb med fasadene innen nærmeste fremtid. Styret ønsker også å vurdere behovet for å bytte inngangsdørene til leilighetene.

Av øvrige tiltak i 2023, er blant annet en rekke mindre enkeltsaker med vedlikehold knyttet til parkeringshuset (nye inngangsdører på siden, nye avløpsrør fra tak og utskiftning til LED-lamper), uteområdene, ny løsning for låssystem for bedre innbruddssikring, befarings- og reparasjonsarbeid på tak og branntekniske forbedringer (se også eget informasjonspunkt om brannsikring). Det er også satt av midler til strakstiltak knyttet til fasade og vinduer i påvente av resultatet fra forprosjektet. Det er i tillegg satt av midler for å dekke sluttoppgjør på dreneringsarbeidene som ble utført i 2021. Vi viser for øvrig til kommentarer til budsjett.

Styret vil fortsette å jobbe med vedlikeholdsplanen på lengre sikt, basert på OPAK-rapport og annen informasjon som borettslaget har, for å legge en klar plan for nærmeste 5 år og 10 år.

Innbrudd våren 2023

Borettslaget har opplevd flere innbrudd i oppganger våren 2023, hvor uvedkommende har anvendt seg av en svakhet i låssystemet som nå er under utbedring (se punkt om vedlikeholdsplan over). Styret har ikke mottatt mange rapporter om at noe har blitt tatt i forbindelse med innbruddene.

Brannsikring

Orebakken borettslag har siden høsten 2021 hatt et system med seriekoblede røykvarslere fra leverandøren Sfty. I perioden fra 19. mai 2022 til 19. mai 2023 er borettslagets røykalarmer blitt utløst til sammen 148 ganger. Åtte ganger har situasjonen vært så alvorlig at alarmer har blitt utløst også hos naboene. Brannutvikling og røykutvikling har heldigvis blitt stoppet på et relativt tidlig stadium, men flere leiligheter har fått røykskader/brannskader det siste året.

Styret har det siste året mottatt verdifulle innspill fra beboere om hvordan røykvarslersystemet fungerer (eller ikke fungerer). På bakgrunn av disse innspillene er Sfty blitt bedt om å bytte ut leilighetsnumre (av typen 3035) med bruksenhetsnumre (av typen H0301) i de meldingene som sendes ut for å advare om brann i bygningen, for det er de sistnevnte numrene som er å finne på inngangsdørene. Innspill fra beboere har også medført endringer i innstillingene med tanke på ulmebrann, slik at naboer blir varslet raskere også når røykalarmer i en leilighet gjentatte ganger slår seg av og på. Minst en brann har oppstått der røykvarsleren i leiligheten har vært koblet ut av beboeren.

Borettslaget teller 430 leiligheter, og til sammen finnes det 1003 Sfty-røykvarslere i borettslaget. Våren 2023 er det blitt installert røykvarslere også i håndverkerverkstedet, styrerommet, vaktmesterlokalet, storstua, utleieleilighetene og trimrommet. Ikke alle leiligheter er bebodd, og i 14 av leilighetene er Sfty-røykvarslere ennå ikke på plass. Styret har det siste året oppdatert beboerdatabasen i Sfty, slik at beboere som har flyttet inn etter at Sfty-røykvarslerne ble installert, nå er registrert med riktig telefonnummer.

Orebakken borettslag har i flere omganger kjøpt inn brannslukningsapparater til alle leiligheter. De apparatene som ble kjøpt inn og utplassert i leilighetene i 2015, skulle ha vært kontrollert av autoriserte inspektører i 2020. Etter kontrollene i mars/mai 2023 er 17 apparater blitt byttet ut, mens det ikke har vært mulig å kontrollere 28 av apparatene fordi beboere har vært bortreist (eller har glemt å sette dem ut til kontroll).

Styret besluttet våren 2023 å få utarbeidet en tilstandsrapport om brannsikkerheten i borettslaget. Oppdraget gikk til Bygårdsservice, som i mai 2023 leverte en rapport til styret. Rapporten forteller at bygningene har en noe dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene i Forskrift om brannforebygging. Her oppsummeres hovedpunktene i rapporten (med kostnadsoverslag i parentes):

- Strakstiltakene omfatter montering av brannslukningsapparater i boder og trappeoppganger (70 000 kroner), kontroll og istandsetting av røykluker i toppen av hver oppgang, og opphenging av branninstruks i alle oppganger, trimrom og utleielokale.
- Innen to år må borettslaget gjennomgå løsningen med søppelsjakter i alle oppganger, tette utette gjennomføringer (275 000 kroner), montere ledelys i fellesarealene og nødlys i garasjeanlegget.
- Innen fem år bør det utarbeides digitale plan- og branntegninger for bygningene i borettslaget (100 000 kroner).

Styret vil innen utgangen av mai få hengt opp branninstruks i alle oppganger.

Forbedring av drift

Styrets ansvar for driften er stort, og det er personlig. Styret har lagt ned mye tid og krefter i å skaffe seg oversikt over og håndtere driften av borettslaget. Dette har vært en krevende prosess, ikke minst fordi det mangler administrative rutiner, et avtalearkiv (et arbeid styret har gitt høyeste prioritet å få etablert) og annen viktig dokumentasjon. En rekke av borettslagets tjenester og systemer fungerer dessverre ikke som ønsket og krever unødvendig mye fra styrets side. Borettslagets drift er, slik status er i dag, slik at styrets involvering i administrasjonen er stor. Alt dette bidrar til et høyt press på styrets kapasitet. I tillegg kommer enkeltsaker fra andelseiere, til dels eldre saker, som legger beslag på kapasitet.

Styret er på enkelte områder tett inne i driften av borettslaget (for eksempel administrasjon av trimrom, utleierom og brukeradministrasjon for elbil og Sfty). Det er behov for å jobbe videre med utbedring av manglende systemer / administrativ støtte og rutiner for å forbedre situasjonen.

Det gjelder også å sikre en god løsning for og oversikt over fakturering og innbetalinger for tjenester. Styret har avdekket at borettslaget ikke hadde fått innbetaling fra tjenesteleverandør for elbillading, Charge 365 siden juli 2021, men også at Aker p-drift ikke er fakturert for utleie av parkeringsplasser i 2022. Styret jobber også med oversikt over løsning for betaling av trimrom mm. Alt dette tilsier at det viktig å forbedre internkontroll og få på plass dokumentasjon på alle rutiner.

Historisk DnB-konto

Styret har fått tilgang til historisk DnB-konto. Ifølge DnB ble den avsluttet i dialog mellom DnB og OBOS. Ifølge OBOS var det ikke alle transaksjoner fra kontoen som kunne ytterligere dokumenteres.

Informasjon og beredskap ved feilhendelser – eksempel elbillading

Styret ser også behov for å se nærmere på løsninger for beredskap utenfor arbeidstid og håndtering av og informasjon ved feil (de ansatte har ingen beredskapsplikt avtalt utover fast

arbeidstid, og beredskap generelt kan ikke løses med overtid). Det vil være naturlig at arbeidsgruppen som utreder driftsløsning, også behandler slike behov i sin utredning. For eksempel når det gjelder feil på elbilanlegget, er styret i prinsippet ikke involvert i dette, og det kan være tilfeldig hva styret blir kjent med av feil. Styret har nå blitt bedre kjent med både hva som fungerer og ikke fungerer etter en større feilhendelse i månedsskiftet april/mai, og behov for forbedringer. Vi forstår godt at alle brukere av elbilanlegget har behov for god informasjon og støtte ved feil, og at rutiner for det må både fungere og være godt kommunisert.

Oppfølging av anlegg fra Touchcom (calling og låssystem)

Styret har også inngått en vedlikeholdsavtale med Touchcom ut året, for å se om det vil bidra til å løse gjentakende problemer, spesielt i enkelte oppganger. Det er viktig at systemet fungerer stabilt. For øvrig vil det være naturlig for styret på sikt å evaluere om systemet fungerer som ønsket og er i tråd med andelseiernes ønsker. Men det har ikke hatt prioritet for styret i perioden som har vært.

Pullerter og begrensning i kjøring på borettslagets område

Styret har satt i en gang en prøveperiode med å sette pullertene ved de to inngangsportene til borettslaget i nede-posisjon. Disse kan raskt settes tilbake i drift når ønsket. Bakgrunnen for tiltaket er at styret registrerer store kostnader ved reparasjon av pullertene etter påkjørsler, i tillegg til det som må antas å være betydelige kostnader for reparasjon av kjøretøy. Foreløpige tall sammenstilt av styret viser at vi har hatt ca. syv påkjørsler hvert år de to siste årene, og reparasjonskostnader på ca. 500 000 kroner kr per år. Det må ennå undersøkes i hvor stor grad kostnader har blitt dekket av forsikring, enten av den som kjører på, eller av borettslagets forsikring. Det er grunn til å tro at store kostnader knyttet til pullertene har vært med på å drive borettslagets pris på forsikring oppover: Vi har blitt informert om at vår forsikringspris er betydelig høyere enn i tilsvarende borettslag.

Borettslagets indre områder skal være bilfrie, kun nødvendig kjøring til bopel er tiltatt og kjøring på området skal skje i gangfart. Men man bør se på alternativer til pullerter på grunn av kostnadene. Det er ingen grunn til å tro at pullerter i seg selv gir noen annerledes effekt på kjøring inn på borettslagets område enn for eksempel en bom (og har heller ikke effekt på fart inne på området). Vi mener kostnadene ved å bruke pullerter er for stor i forhold til hva vi oppnår. Vi ønsker derfor å få vurdert andre løsninger, slik som å gå tilbake til en eller annen type bom.

Styret vil også ta tiltak for å bedre informasjonen om regler for kjøring på borettslagets område og konsekvenser for de som misbruker ordningen med begrenset kjøring.

Innglassing av balkonger

Styret er klar over at det er flere andelseiere som er interessert i å gjennomføre innglassing av balkonger. Borettslaget har ikke lenger en gyldig rammetillatelse fra Plan og Bygningsetaten for innglassing, og må derfor først få en ny rammetillatelse for at ønskene skal kunne innfris. Det antas at ny rammetillatelse må omsøkes for hver blokk, og at det ikke krever behandling av generalforsamlingen da innglassing av balkonger allerede er regulert i borettslagets vedtekter. Styret anerkjenner ønsket og tar sikte på å levere en ny søknad om rammetillatelse innen rimelig tid.

Avsluttende kommentar

Det har vært en meget krevende tid for styret og borettslaget. Styret ønsker å bygge et godt grunnlag for god styring av borettslaget fremover, og det har ligget som en drivkraft bak styrets arbeids gjennom perioden. Styret ønsker med denne årsberetningen å informere bredt og håper med det å bidra til gode diskusjoner i borettslaget og rom for ulike meninger uten konflikt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar årsberetning for 2022 – 2023 til orientering.

SAK 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at drift og vedlikeholdskostnader er budsjettet høyere enn faktisk kostnad.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

Personalkostnader

Det er utbetalt overtid påløpt i 2020 og 2021.

Avsetninger i regnskapet

Det er gjort avsetninger for innbetaling fra Charge 365 i 2023 for elbillading i perioden juli 2021 til og med desember 2022, sykepenges først innkrevd i 2023 for deler av 2021 og 2022, for mye utbetalt lønn i 2022 samt gjenstående uavklart beløp for dreneringsarbeid i 2021/2022.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av 6 millioner kr. Se årsberetningen for mer informasjon om vedlikeholdsplan for 2023.

Konsulenthonorarer

Til juridisk bistand er det satt av 500 000 kr i anledning personalsak og evt. andre forhold. Borettslaget har i personalsak dekning i rettshjelpsforsikring. Det er satt av et tilsvarende beløp til konsulentbistand til forprosjekt fasade og bistand utredning driftsløsning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Orebakken Borettslag.

Lån

Orebakken Borettslag har lån i Eika. Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 4,65% (effektiv) pr 02.05.23. Lånet løper til mars 2042.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar til OBOS øker med 4,2% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Styret har vedtatt en økning i felleskostnader på 10 % fra og med 1. juli 2023. Styret har budsjettet med et årsresultat på kr 737 829 for å bidra til dekning av avdrag på lån.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Angående revisorberetning

Revisjonsberetningen vil ettersendes.



Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 406 354	5 474 402	3 406 354	3 510 195
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 019 142	-1 080 555	-1 052 490	737 829
Tilbakeføring av avskrivning	15	45 537	39 047	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-19 497	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-939 033	-1 026 540	-1 042 000	-867 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 309	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		103 840	-2 068 048	-2 094 490	129 171
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 510 195	3 406 354	1 311 864	3 381 024

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 961 775	6 995 402
Kortsiktig gjeld	-1 451 580	-3 589 048
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 510 195	3 406 354

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 511 648	18 815 938	19 270 000	21 370 000
Andre inntekter	3	552 733	749 026	200 000	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 064 381	19 564 964	19 470 000	21 870 329
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 509 182	-2 211 285	-2 100 000	-2 400 000
Styrehonorar	5	-400 000	-431 000	-400 000	-400 000
Avskrivinger	15	-45 537	-39 047	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 155	-15 625	-20 000	-25 000
Andre honorarer		-18 000	-27 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-272 755	-266 100	-275 000	-287 000
Konsulenthonorar	7	-215 636	-103 778	-100 000	-1 000 000
Kontingenter		-87 890	-87 490	-87 490	-90 500
Drift og vedlikehold	8	-6 195 887	-8 447 203	-9 000 000	-6 000 000
Forsikringer		-1 203 765	-1 222 148	-1 300 000	-1 400 000
Kommunale avgifter	9	-2 755 110	-2 590 323	-2 570 000	-3 693 644
Energi/fyring	10	-1 854 567	-1 875 047	-1 400 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 926 653	-2 030 787	-2 100 000	-2 250 000
Andre driftskostnader	11	-696 492	-847 944	-700 000	-750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 203 628	-20 194 777	-20 082 490	-20 032 500
DRIFTSRESULTAT		1 860 753	-629 814	-612 490	1 837 829
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 090	915	0	0
Finanskostnader	13	-852 701	-451 656	-440 000	-1 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-841 611	-450 741	-440 000	-1 100 000
ÅRSRESULTAT		1 019 142	-1 080 555	-1 052 490	737 829
Til opptjent egenkapital		1 019 142	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 080 555		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	64 810 471	64 810 471
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andre varige driftsmidler	15	206 364	232 404
Miljøbankkonto, øremerket		463 306	0
SUM ANLEGGSMIDLER		68 333 434	67 896 169
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 300	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 038 416	1 049 286
Andre kortsiktige fordringer	16	743 746	0
Driftskonto OBOS-banken		2 443 774	5 339 569
Skattetrekkskonto OBOS-banken		87 893	79 905
Sparekonto OBOS-banken		539 651	526 642
Innestående i andre banker		104 995	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 961 775	6 995 402
SUM EIEDELER		73 295 209	74 891 571
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 430 * 100		43 000	43 000
Opptjent egenkapital		34 696 575	33 677 433
SUM EGENKAPITAL		34 739 575	33 720 433
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 241 557	25 180 590
Borettsinnskudd	18	12 400 000	12 400 000
Annen langsiktig gjeld	19	1 500	1 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	460 997	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 104 054	37 582 090
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		571 208	3 197 507
Skyldige offentlige avgifter	20	187 087	164 949
Påløpte renter		565	600
Annen kortsiktig gjeld	21	692 721	225 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 451 580	3 589 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 295 209	74 891 571

Pantstillelse	22	49 400 000	49 371 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.05.2023
Styret i Orebakken Borettslag

Cecilie Seem /s/

Even Dahlback /s/

Øystein Jetne/s/

Arve Hansen/s/

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	19 269 768
Eiendomsskatt	241 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 511 648

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading elbil, innbetalinger fra Charge 365(deler av 2021 og hele 2022)	362 407
Viderefakturert konsulentarbeid	3 300
Innbetalinger DNB konto	80 800
Nettinnbetalinger	11 000
Treningsrom, tilbakebetalt for mye innbetalt	-1 300
Utleie	96 300
Vipps innbetalinger	226
SUM ANDRE INNTEKTER	552 733

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 036 358
Overtid	-28 350
Påløpte feriepenger	-289 721
Arbeidsgiveravgift	-396 759
Pensjonskostnader innskudd	-35 160
AFP-pensjon	-14 202
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 796
Refusjon sykepenger	294 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 509 182

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,44 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 235, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 155.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-161 081
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 515
Andre konsulentonorarer	-25 040
SUM KONSULENTHONORAR	-215 636

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 372 196
PA Entreprenør AS, avsatt dreneringsarbeider (beløp under avklaring)	-400 000
Drift/vedlikehold VVS	-168 458
Drift/vedlikehold elektro	-612 326
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 640 654
Drift/vedlikehold heisanlegg	-214 745
Drift/vedlikehold brannsikring	-484 410

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 287
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 944
Kostnader leiligheter, lokaler	-35 000
Egenandel forsikring	-45 613
Kostnader dugnader	-9 255
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 195 887

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-242 223
Vann- og avløpsavgift	-1 323 141
Renovasjonsavgift	-1 134 052
Kommunale avgifter	-55 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 755 110

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 854 567
SUM ENERGI / FYRING	-1 854 567

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 000
Container	-64 948
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 539
Diverse leiekostnader/leasing	-13 836
Verktøy og redskaper	-275 325
Driftsmateriell	-29 086
Renhold ved firmaer	-122 157
Andre fremmede tjenester	-24 822
Trykksaker	-4 081
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 235
Andre kontorkostnader	-13 853
Telefon, annet	-32 455
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 186
Bank- og kortgebyr	-3 913
Velferdskostnader	-18 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-696 492

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 358
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 732
SUM FINANSINNTEKTER	11 090

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-690 181
Renter på leverandørgjeld	-162 520
SUM FINANSKOSTNADER	-852 701

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.315 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Løvsuger		
Tilgang 1994	30 988	
Tilgang 2003	62 215	
Avskrevet tidligere	-93 202	1
Sandstrøer		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 091	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	83 000	
Avskrevet tidligere	-82 999	1
Datautstyr		
Tilgang 2017	31 545	
Avskrevet tidligere	-31 544	1
Utstyr til treningsrom (tredemølle, vektbenk)		
Tilgang 2019	52 468	
Tilgang 2017	29 750	
Avskrevet tidligere	-52 732	
Avskrevet i år	-14 744	14 742
Inventar		
Tilgang 2022	19 497	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-6 490	13 007
Sykelstativ		
Tilgang 2020	121 516	
Avskrevet tidligere	-48 606	
Avskrevet i år	-24 303	48 607
Garasjeanlegg		
Tilgang 2003	130 000	

130 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	206 364
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-45 537
--------------------------------	----------------

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading elbil, innbetalinger fra Charge 365 (innbetalt 2023 gjelder 2021 og 2022)	362 407
Utbetalt for mye lønn og arbeidsgiveravgift i 2022	95 762
Refusjon sykepenges NAV (innbetalt 2023 gjelder for 2022)	285 577
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	743 746

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-6 011 935
Nedbetalt tidligere	-19 168 655
Nedbetalt i år	939 033
	-24 241 557

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-24 241 557
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-460 997
Depositum leiligheter	-1 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-462 497

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-86 476
Påleggstrekk	-6 390
Skyldig arbeidsgiveravgift	-94 221
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-187 087

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-289 721
Midlertidig deposita	-3 000

PA Entreprenør AS, avsatt dreneringsarbeider (beløp under avklaring)	-400 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-692 721

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 400 000
Pantelån	24 241 557
TOTALT	36 641 557

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar årsregnskapet for 2022.
Resultatet overføres til egenkapitalen.

SAK 4. INNKOMNE FORSLAG

4.1 Forslag om flagging – fra Aslaug Laurantsen og Wenche Andersson

Det siste året har det ikke blitt flagget på offentlige flaggdager i Orebakken borettslag når disse har falt på helligdager eller i ferier. Vi er klar over at det ikke er plikt å flagge på privat grunn, men det er trist med bare en liten vimpel. Tidligere styrer har alltid klart å finne en ordning for flagging.

Forslag til vedtak:

Det til enhver tid sittende styre pålegges å flagge på offentlige flaggdager.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget.

Begrunnelse:

Styret ønsker at det skal flagges på offentlige flaggdager i Orebakken borettslag og har tatt initiativ til å opprette en flaggkomité med beboere som hjelper til med flaggingen. Fem beboere har meldt seg for å delta i denne komiteen, og beboere kan fortsatt melde sin interesse for å delta. Medlemmer av komiteen forplikter seg ikke til å være hjemme i ferier for å flagge i borettslaget, men med mange nok medlemmer i komiteen håper styret at det skal være mulig å ordne med flagging på alle offentlige flaggdager.

Styret mener det er unødvendig med et pålegg av den typen som er foreslått, og at opprettelsen av en flaggkomité vil være en god nok løsning på det problemet som er beskrevet.

4.2 Forslag om oppussing av hvitt på fasade – fra Aslaug Laurantsen

Jeg har nevnt saken overfor nåværende styre.

Jeg ser noen steder, kan det ha skallet av. Og andre steder, er det brun farge, som skinner igjennom. Jeg tror det lurt å ta dette nå, før det går for lang tid.

Forslag til vedtak:

Det hvite, utvendige, ved verandaen bør pusses opp.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget.

Begrunnelse:

Styret er selvsgt for at fasader skal pusse opp, og det er også styrets ansvar at oppussing skjer. Men den må skje etter en samlet plan og prioritering slik at man vet at man bruker pengene riktig. Styret har vedtatt å engasjere fagfolk til å gjøre en fagmessig vurdering av fasader med vinduer, isolering samt betong. På grunnlag av resultatet av denne vurderingen, vil styret ta stilling til hvilke utbedringsbehov som bør prioriteres.

4.3 Forslag om bedre skilting av regler for kjøring på borettslagets boområde – Ivar Husby og Hanne Gustavsén

Orebakken Borettslag skriver at de er et bilfritt borettslag hvor fotgjengeren og spesielt lekende barn er i fokus. Fartsgrensen biler skal forholde seg til er gangfart (jf.orebakken.no, punkt om parkering og bil). Det står også at overtredelser kan medføre kontrollavgift (ibid.)

Gangfart defineres som 5-7 km/t. Vi opplever at dette i svært liten grad respekteres, og at biler ofte kjører i langt høyere hastigheter. Dette gjelder biler fra hjemmesykepleie, Oda, Bring etc., men også i stor grad borettslagets beboere. Vi er vitne til overtredelser daglig. Som foreldre til barn i

alderen 4-7 år synes vi dette er skummelt, nå når de slippes mer og mer ut på egenhånd. Et stort problem vi kjenner godt til er for hurtig kjøring forbi utgangene i 68-72. Her er det over 4 meter fra hoveddøren og ut til selve gaten, og hekker begrenser innsyn i hele dette området for en bilist. Dvs. at å stoppe for et barn som f. eks kommer løpende ut, på en sparkesykkel/sykkel krever aktpågivenhet selv for en som holder fartsgrensen. Et annet område hvor en bilist har dårlig oversikt er ved miljøtorget, hvor det hvert år tar meget lang tid før steinene som skal hindre gjennomkjøring settes ut.

Vi erkjenner at den enkelte beboer må skjerpe seg og at ikke styret kan bære ansvaret for dette, men når det er sagt kan vi ikke å se borettslaget klarer å håndheve bestemmelsene på området på en fullgod måte. Det finnes heller ikke et eneste skilt inne på borettslagets område som opplyser om fartsgrense, barn leker, kjør forsiktig! etc. Skiltene som står ved innkjøringen er heller ikke meget iøynefallende.

Konkret utforming og steder for plassering må vurderes, men vi fremmer **følgende forslag**:
Det må skiltes tydeligere og mer synlig om hvilke regler som gjelder for bilkjøring og hastighet inne på borettslagets område, da spesielt i områder hvor biler har dårlig oversikt og hvor barn leker.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Begrunnelse:

Styret tiltrer forslagsstillers begrunnelse.

4.4 Forslag om isoleringer av bygningene i Orebakken – Kajal Otto

Jeg ønsker en forbedring av isoleringen av bygningene i Orebakken for å øke energieffektiviteten.

Jeg ønsker derfor å fremme følgende **forslag til vedtak**:

Styret skal undersøke hvordan forbedre isoleringen før høsten 2023, med sikte på at styret foreslår en aksjonsplan for forbedring av isoleringen innen januar 2024.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget.

Begrunnelse:

Styret har vedtatt å engasjere fagfolk til å gjøre en fagmessig vurdering av fasader med vinduer, isolering samt betong m.v. På grunnlag av resultatet av denne vurderingen, vil styret ta stilling til hvilke utbedringsbehov som bør prioriteres. Dersom/når man gjør etterisolering, vil man også søke om tilskudd fra det offentlige der slikt er mulig. Styret har allerede startet denne prosessen og vil holde andelseierne orientert om resultatet. Det anses ikke hensiktsmessig med en videre diskusjon om dette i årets generalforsamling. Det kan senere bli aktuelt å legge frem for et beboermøte, eventuelt en ekstraordinær generalforsamling, en rapport med forslag om tiltak og økonomiske konsekvenser.

4.5 Forslag til vedtektsendring angående varamedlemmer – Per Telhaug

Forslag til vedtektsendring som gir varamedlemmer møterett og tilgang til alle styredokumenter:

Gjeldende bestemmelse i vedtektene:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med

BESKYTTET

minst 2 varamedlemmer.

FORSLAG TIL ENDRING PKT. 8-1 I VEDTEKTENE:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer som velges i prioritert rekkefølge.

Ved forfall blant de ordinære styremedlemmer skal den som er valgt som vara nr. 1 innkalles først, og gjør da tjeneste som ordinært styremedlem med stemmerett. Vara nr. 2 skal innkalles dersom ytterligere ett av de ordinære styremedlemmene har forfall til samme styremøte, eller dersom også vara nr. 1 har forfall. Styreleder har ansvaret for at innkalling skjer. Det styremedlemmet som har forfall, kan også selv innkalle varamedlemmet.

Styreleder skal uoppfordret gjennom året sørge for at begge varamedlemmene mottar styredokumenter, samt innkallinger til styremøtene og referat fra styremøtene på lik linje med ordinære styremedlemmer. Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å være til stede på styremøtene, og har da talerett, men ikke stemmerett.»

Begrunnelsen er som følger:

- Et ønske om at varamedlemmene skal være mest mulig oppdatert om det arbeidet som skjer i styret, dersom de må tre inn i rollen som styremedlem f.eks. på grunn av forfall. Behovet for å oppdatere varamedlemmene på saker vil bli betydelig redusert da de vil være fortløpende orientert.
- Behovet for og ønske om å kunne tilføre styret ytterligere kompetanse og således øke bredden i styrets samlede kompetanse til beste for styrets arbeid og dermed for Orebakken borettslag.
- Det skal ikke være tvil om at vedtektene pålegger den til enhver tid valgte styreleder å innkalle varamedlemmer og at det ikke er opp til det enkelte styre å vurdere om varamedlemmer skal innkalles.
- I tillegg er det mitt håp om at økt engasjement fra varamedlemmenes side, over tid, kan bidra til å lette rekrutteringen til ordinære styremedlemmer og dermed gjøre valgkomiteens arbeid noe enklere i framtida.

Styrets innstilling og alternativt forslag til vedtektsendring:

Styret er enig med forslagsstiller. Likevel vil vi foreslå visse justeringer og fremmer derfor følgende **alternative forslag**:

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

(Nåværende avsnitt 2 og 3 i dagens vedtekter blir stående og disse punktene får nye numre):

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

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

Begrunnelse:

Styret tiltrer forslagsstillers begrunnelse for forslaget, men vi mener at forslaget er litt unødvendig ordrikt. Grunnen til at vi har endret litt på teksten er at noen ting fremgår av vedtektene fra før (eks styreleders ansvar for innkalling, § 8-2 (2)) og eller følger av sakens natur (eks at man har talerett

når man deltar i et styremøte).

Styret vil opplyse om at dagens styre har praktisert ordningen om at alle varamedlemmer har møterett og tale- og forslagsrett på alle styremøter. Varamedlemmer har også full innsikt i både innkallinger, protokoller og borettslagets regnskap, enten de møter på styremøter eller ikke. Borettslaget har anvender nå portalen "Styrerommet" fra OBOS, som enkelt gir alle styremedlemmer og varaer slik tilgang. Det nye ved forslaget i forhold til praksis er at varamedlemmene fra nå av blir valgt i prioritetsrekkefølge, at det er tilstrekkelig med to varamedlemmer og at de har rett til å delta i styremøter samt rett til innsyn i alle styredokumenter.

4.6 Forslag om nøkler og utleielokaler – Stian Wessel Johnsen

Jeg ønsker å sette en frist for å få på plass et ordentlig bookingsystem for borettslagets utleieenheter. Grunnen til det er at ordningen med nytt bookingsystem ble lovet allerede for et par år siden.

I tillegg mener jeg det kan være fornuftig at vi andelseiere enkelt skal kunne vite hvem som leier leilighetene, altså hvilke andelseiere (ikke hvem som er gjester). Grunnen til dette er først og fremst å forebygge misbruk og egeninteresse av våre alle felles utleieleiligheter. Intensjonen med disse enhetene er at vi alle med jevne mellomrom skal ha anledning til å ta imot venner og familie på besøk.

Av dette utledes mine forslag for generalforsamlingen ved Orebakken borettslag. Forslagene stemmes over separat, altså som hver bokstav for seg selv:

- A. Generalforsamlingen setter frist for å ha på plass et fullverdig bookingsystem til 30.10.23*
- B. Det skal settes opp en modell der hver leilighet kan booke maks 4-5 ganger og maksimalt 15 dager til sammen per kalenderår. Ved dokumenterte behov, som for eksempel rehabilitering av eget bad, eller andre tungtveiende grunner, kan grensene utvides.*
- C. Avbestillinger som skjer innenfor de syv siste dagene før bookingen, skal belastes 50% av bestiller. Dette for å unngå blokkering for andre gjester. Det er ok å utveksle mellom hverandre, skulle det komme avbestilling.*

Videre forslag til løsninger inntil automatisert system er installert og i drift:

- D. Det etableres nøkkelbokser med kode. Kodene skal endres per booking av driftsleder eller av ansvarlig styremedlem. (Bakgrunnen for forslaget er at det gjør det mulig for andelseier å hente nøklene gjennom hele det siste døgnet før booking trer i kraft.)*
- E. (Dersom nøkkelbokser ikke er å foretrekke av generalforsamlingen) håndtering av nøkler gjennomføres av en person som er mer tilgjengelig, også før kl 1700 og etter kl 2000. Det kan for eksempel være en pensjonert andelseier som har lyst til det. Vervet skal honoreres (for eksempel) 6.000 kroner per år.*
- F. Det skal foreligge oppdatert oversikt over hvem som har benyttet leilighetene, andelseiere skal ha mulighet for innsyn i oversikten uten ugrunnet opphold.*

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslagene A-F.

Begrunnelse:

A. Styret jobber allerede med å få på plass et fullverdig bookingsystem. Mest sannsynlig vil det være på plass i god tid før fristen skissert over. Vi ønsker imidlertid ikke at generalforsamlingen

fatter vedtak og tidsbegrensninger rundt det vi anser som normalt styrearbeid. Beboere som ønsker å bidra til en raskere prosess kan gjerne undersøke mulige løsninger og komme med innspill til styret og/eller Arve Hansen, som per nå administrerer leilighetene.

B. Det er vår erfaring at beboere som ønsker å leie rom, stort sett får innvilget ønskene sine. Unntaket er langhelger og høytidsdager, da det er stor pågang. Styret ønsker med andre ord ikke å stramme inn utleiereglene.

C. Det er vår erfaring at beboere som ønsker å leie rom, stort sett får innvilget ønskene sine. Avbestillinger på kort varsel er ikke et nevneverdig stort problem. Styret ønsker derfor ikke å stramme inn utleiereglene.

D. Nøkkelbokser med kode krever mye administrering. Kodene må byttes for hver utleie for å forhindre at nøkler kommer på avveie. Det er også en forhøyet risiko for innbrudd i boksene, noe som kan medføre hærverk og/eller tyveri. Inn- og utlevering fungerer i dag relativt godt.

E. Styret har ikke mottatt noen klager på inn- og utlevering av nøkler. Arve Hansen har pappapermisjon og er nå tilgjengelig på morgen, dag- og kveldstid, stort sett hver dag fram til kl. 20 (leggetid). Ved behov stiller han også opp etter 20. Styret ser heller ingen grunn til å fatte et vedtak i borettslagets generalforsamling om hvem som skal administrere utleierommene. Vervet har tidligere vært betalt, og vil være det ved behov igjen. Det bør være opp til styret å sette slike beløp.

F. Oversikt over hvem som leier hvilke enheter til hvilken tid er i strid med gjeldene GDPR-regelverk.

4.7 Forslag om å opprette en kontrollkomité – Stian Wessel Johnsen

Det foreslås med dette å opprette en kontrollkomité på tre medlemmer og et varamedlem. Dette med bakgrunn i de seneste årene med debatter virker det som det både er behov for andelseierne å ha et løpende innsyn i borettslagets økonomi og styrets arbeid. I tillegg er det med dagens ordning med generalforsamlinger lagt til juni hvert år slik at foregående års økonomiske vurderinger og beslutninger gjennomført av styret, er foreldet med mellom 6 og 18 måneder i det generalforsamlingen får innsyn via sakspapirene. Dette synes lite hensiktsmessig, både for styret og andelseierne.

Det er likevel slik at når et styre er valgt, er det viktig at ikke hver enkelt av andelseierne skal kunne kreve innsyn eller blande seg i styrets arbeid. Vi må ha tiltro til, og gi styret muligheten til, å lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Jf. Vedtektenes punkt 8-2 nr. 1. Ved å opprette en kontrollkomité kan andelseierne gjennom denne sikre seg nødvendig innsyn i borettslagets økonomi og styrearbeid mellom valgperiodene.

Saken skal ha to avstemninger:

En om valg av kontrollkomité gjennom vedtektsendring i pkt 9-4 (A) og en for kontrollkomiteens instruks (B).

A)

Vedtektenes punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

Endres til:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av kontrollkomité på 3 medlemmer og 1 varamedlem
- Valg av valgkomité med inntil 3 medlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

B)**Instruks for kontrollkomiteen**

Kontrollkomiteen er borettslagets kontrollorgan. Ansatte i, eller personer som ikke er andelseiere i borettslaget er ikke valgbare til kontrollkomiteen. Kontrollkomiteen skal føre tilsyn med borettslagets virksomhet og påse at det følger lover og forskrifter, vedtekter og vedtak i borettslagets besluttende organer.

Kontrollkomiteen kan til enhver tid forlange seg forelagt borettslagets styreinnkallinger og styreprotokoller med alle tilhørende dokumenter, og kreve at tillitsvalgte og ansatte gir de opplysninger som komiteen mener er nødvendig for at den skal kunne utføre sitt verv. Dette gjelder også eventuelle klager fra andelseierne på styret, styremedlemmer eller ansatte.

Kontrollkomiteen kan om ønskelig kreve deltakelse i styremøtene. Slik deltakelse i styremøtene er imidlertid begrenset til et medlem av komiteen og rollen skal kun være observerende. Kontrollkomiteen skal føre protokoll fra sine møter.

Kontrollkomiteen avgir sin beretning til de organer som behandler årsberetning og regnskap.

Får kontrollkomiteen kjennskap til betydelige forsømmelser, feil eller misligheter av større betydning eller rekkevidde, skal den straks ta dette opp med styret.

Kontrollkomiteen skal ved behov samarbeide med borettslagets revisor og kan innkalle revisor til sine møter.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslagene A og B.

Begrunnelse:

Lovgiver har bestemt at kontrollordningen for borettslag skal utføres av revisor. Loven sier at «Eit burettslag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.» (se § 9-1). Revisor velges av andelseierne i generalforsamlingen.

Revisor, i likhet med et mindretall av andelseierne (10%) kan kreve ekstraordinær generalforsamling (GF) dersom det er forhold som man ønsker nærmere redegjort for underveis i årsmøteperioden. Revisor kan be om mer informasjon fra styret mellom generalforsamlingene om han finner grunn for det. Revisor rapporterer til andelseierne gjennom generalforsamlingen.

Et styre har et stort ansvar for å forvalte borettslagets interesser. Loven har strenge krav til habilitet og regler mot at styret misbruker sin myndighet. Styremedlemmers ansvar er også personlig, - et styremedlem kan bli holdt erstatningsansvarlig dersom det påfører borettslaget tap

som følge av uaktsomhet. Lov om borettslag har også en regel om at andelseiere kan kreve granskning av styret. Summen av alle disse ordninger gir andelseierne et godt vern mot at styret misligholder sine plikter. I tillegg har borettslaget en styreansvarsforsikring mot økonomiske tap som styret kan forårsake.

Generalforsamlingen velger det styret som Generalforsamlingen har tillit til. Hvis man samtidig skulle etablere en komite for å kontrollere det valgte styret, vil det i praksis si at man ikke har tillit til styret. Og det er neppe mange som vil si ja til et slikt «tillitsverv». Man bør konsentrere seg om å finne gode kandidater som vil jobbe aktivt og konstruktivt for borettslaget i stedet for å etablere et byråkrati.

4.8 Forslag om driftsmodell med fast ansatte – Wenche Andersson

Orebakken borettslag er veletablert med solid økonomi samt god prisutvikling for leilighetene som selges. Dette tiltrosser for usikre tider på boligmarkedet. Noe av prisutviklingen skyldes trolig også godt vedlikehold utført av fast ansatte med god kompetanse kombinert med riktige holdninger og sterk tilknytning til borettslaget.

Jeg foreslår derfor at dagens ordning med fast ansatte bevares. Det vil skape kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, god kjennskap til borettslaget og behovene som skulle oppstå. Bare fast ansatte kan sikre nødvendig kontinuitet og god lokal kunnskap om bygninger, tekniske løsninger, fleksibilitet, kvalitet og trygghet i valgte løsninger. Fast ansatte er lett tilgjengelige, særlig til ad-hoc-situasjoner det oppstår akutte problemer med krav om rask handling.

Fast ansatte kan også i fremtiden organiseres i en fast turnus for å sikre at brøyting/strøing blir gjennomført ved behov også på kveldstid og i helger.

Borettslaget ble etablert på 70-tallet. Bygningene trenger mer vedlikehold over tid og dette behovet vil øke i årene som kommer. Daglig leder og faste ansatte har kompetanse og erfaring som trengs til strategiske avgjørelser og beslutninger for kostnadseffektiv og innovativ drift.

Forslag til vedtak:

Ordningen med fast ansatt daglig leder, vaktmester og renholder/vaktmesterassistent bevares som i dag. Forslaget om å utrede fremtidig driftsmodell, vedtatt på generalforsamlingen 2022, avvikes.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget.

Begrunnelse:

Forslag om utredning av driftsløsning i Orebakken borettslag ble vedtatt på ordinær generalforsamling i mai 2022 med overveldende flertall. Styret har opprettet arbeidsgruppen som nå er i gang med sitt arbeid. Arbeidsgruppen jobber etter et bredt mandat, i tråd med generalforsamlingens vedtak, og skal tilstrebe en mest mulig objektiv fremstilling av de tre hovedalternativene som er a) å fortsette med fast ansatte, b) leie alle tjenester eller c) kombinasjon av disse.

Borettslaget har over lenger tid håndtert en sak om mulig nytt driftsbygg. Basert på erfaringene fra den saken, oppfatter styret at det fortsatt er veldig viktig for borettslaget å gjennomføre en bred utredning for å sikre et godt og tillitsvekkende grunnlag før en beslutning i generalforsamlingen. Vi oppfatter ikke at det er rett vei å gå å enten a) innsnevre alternativene midt i prosessen eller b) i sin helhet avslutte utredningsarbeidet (borettslaget må uansett ha en løsning for lokaler for eksempel ved drift basert på egne ansatte).

I borettslaget kan andelseierne ha ulikt syn på hva som er den beste løsningen. Det er etter styrets syn mest fornuftig med en åpen og bred diskusjon om de ulike alternativene basert på best mulig underlag før generalforsamlingen til slutt vil ta stilling til hvilket alternativ som borettslaget skal gå inn for. Det er etter styrets syn ikke fornuftig å forskuttere konklusjoner fra utredningen, og vi tror det vil skape mest ro og samling i borettslaget å sørge for at alle relevante alternativer blir vurdert samlet.

Vi gjør for ordens skyld også oppmerksom på at det foreligger i dag **ingen** forslag om å avvikle dagens ordning med fast ansatte, hverken fra styret eller fra arbeidsgruppens medlemmer. Arbeidsgruppen skal gi en begrunnet anbefaling om fremtidige løsninger og det er andelseierne gjennom generalforsamlingen som skal avgjøre saken. Vi legger til at arbeidsgruppen også skal vurdere om det er et behov for å bygge eget driftsbygg eller ikke.

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Generalforsamlingen skal fastsette følgende godtgjørelse:

- A) Godtgjørelse til styret
- B) Godtgjørelse til valgkomité
- C) Godtgjørelse til aktivitetsutvalg

Følgende forslag fremmes:

- A) Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000
- B) Valgkomité tildeles kr 5000 per medlem
- C) Aktivitetsutvalget tildeles kr 5000 per medlem

SAK 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Generalforsamlingen skal velge følgende tillitsvalgte:

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av i alle fall ett styremedlem for 2 år,
- C) Valg av minst to varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité med inntil tre personer
- E) Valg av aktivitetsutvalg
- F) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Herved følger valgkomiteens innstilling, og derav forslag til vedtak:

Ved borettslagets ordinære generalforsamling i 2023 skal det foretas valg til styre, aktivitetsutvalg, valgkomité og delegert med vara til OBOS sin generalforsamling.

Valgkomiteen har siden forrige generalforsamling bestått av Marianne Enstrøm, Gunnar O. Norby og Lisbeth Aabol. Komiteen har arbeidet gjennom løpende kontakt på telefon og meldinger, og har også hatt god dialog med styret. Oppslag om generalforsamling og valg på Vibbo og i oppgangene i borettslaget har gitt overraskende liten respons. Samtidig har valgkomiteen inntrykk av at sittende styre arbeider godt sammen. Vårt forslag til kandidater er derfor i stor grad basert på gjenbruk av ildsjeler som allerede gjør en stor innsats for fellesskapet, med noen nye tilskudd.

Vi foreslår følgende kandidater til de ledige tillitsvervene:

Styret:

- Styreleder (2 år): Cecilie Seem (43). Siviløkonom i Statnett. Har bodd i Orebakken siden 2015. Tidligere styremedlem/-leder i flere boligsameier. Styremedlem i Orebakken siden mai 2022, styreleder siden oktober 2022.
- Styremedlem (2 år): Olav Erikstad (48). Tidl. lektor, nå seniormeteorolog. Key account manager i StormGeo 2007-2022. Bodd i Orebakken siden 2005. Styremedlem på slutten av 2000-tallet, leder for valgkomiteen tidlig 2010-tall. Varamedlem i forrige valgperiode.
- Varamedlem (1 år): Arve Hansen (38). PhD, forfatter, rådgiver i Helsingforskomiteen. Bodd i Orebakken siden 2021. Styremedlem i forrige valgperiode.
- Varamedlem (1 år): Henrik D. Finsrud (59). PhD, fagleder for innovasjon i KS. Tidligere 25 år som arbeidslivsforsker. Bodd i Orebakken siden 1999. Styremedlem ca 10 år, flere år som vara til styret, også i forrige valgperiode.

I tillegg sitter Øystein Jetne og Even Dahlback som styremedlemmer frem til 2024. Cecilie Seem er allerede valgt som styremedlem frem til 2024, og vil fortsatt fylle dette vervet dersom hun ikke blir valgt til styreleder.

Aktivitetsutvalget:

- Varvara Yashchenko (42). Illustratør, forfatter, biolog. Har bodd i Orebakken siden 2019.
- Sonal Mishra (34). Bakgrunn fra markedsføring og prosjektledelse. Har bodd i Orebakken siden 2022.

Valgkomiteen:

- Marianne Enstrøm (64). Jobber med økonomi i Gjensidige. Har bodd i Orebakken siden 2019. I valgkomiteen siden 2022.
- Gunnar O. Norby (48). Kirurg, tidligere journalist. Tidligere styreleder i boligsameie. Har bodd i Orebakken siden 2020. I valgkomiteen siden 2022.
- Thilde Berger (52). Utdannet veterinær, erfaring fra markedsføring, salg, organisasjon og endringsledelse. Tidligere styreleder i boligsameie. Har bodd i Orebakken siden 2018, styremedlem 2020-2022.

Delegat og varadelegat til OBOS BBLs generalforsamling:

Cecilie Seem foreslås som delegat og Øystein Jetne som varadelegat.

ETTER DETTE ER GENERALFORSAMLINGEN AVSLUTTET

Registreringsblankett

Deltagelse på ordinær generalforsamling 2023

Generalforsamlingen avholdes 6. juni 2023 kl. 18:30 i Voksen kirke.

Selskapsnummer: 415 Selskapsnavn: Orebakken Borettslag

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: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

Møtedato: 06.06.2023

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Voksen Kirke

Til stede: 87 andelseiere, 17 representert ved fullmakt, totalt 104 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Miguel Antonetti.

Møtet ble åpnet av Cecilie Seem.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble Ole Breder Wahl foreslått.

Vedtak: valgt

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: godkjent

c) Valg av en til å føre protokoll

Som fører av protokoll ble Miguel Antonetti foreslått.

Vedtak: valgt

d) Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Som protokollvitne ble Gunnar Norby og Aslaug Laurantsen foreslått.

Vedtak: valgt

e) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: godkjent

2. Styrets beretning for 2022

Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Tatt til orientering

3. Årsregnskap for 2022

Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: godkjent

4. Behandling av innkomne saker

4.1 Forslag om flagging (Alminnelig flertall)

(Forslagstillere: Aslaug Laurantsen og Wenche Andersson)

Saksfremstilling: Det siste året har det ikke blitt flagget på offentlige flaggdager i Orebakken borettslag når disse har falt på helligdager eller i ferier. Vi er klar over at det ikke er plikt å flagge på privat grunn, men det er trist med bare en liten vimpel. Tidligere styrer har alltid klart å finne en ordning for flagging.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret ønsker at det skal flagges på offentlige flaggdager i Orebakken borettslag og har tatt initiativ til å opprette en flaggkomité med beboere som hjelper til med flaggingen. Fem beboere har meldt seg for å delta i denne komiteen, og beboere kan fortsatt melde sin interesse for å delta. Medlemmer av komiteen forplikter seg ikke til å være hjemme i ferier for å flagge i borettslaget, men med mange nok medlemmer i komiteen håper styret at det skal være mulig å ordne med flagging på alle offentlige flaggdager. Styret mener det er unødvendig med et pålegg av den typen som er foreslått, og at opprettelsen av en flaggkomité vil være en god nok løsning på det problemet som er beskrevet.

Forslag til vedtak: Det til enhver tid sittende styre pålegges å flagge på offentlige flaggdager.

Vedtak: Forslaget falt ved overveldende flertall (12 av 104 stemmer for)

4.2 Forslag om oppussing av hvitt på fasade (Alminnelig flertall)

(Forslagstillere: Aslaug Laurantsen)

Saksfremstilling: Jeg har nevnt saken overfor nåværende styre. Jeg ser noen steder, kan det har skallet av. Og andre steder, er det brun farge, som skinner igjennom. Jeg tror det lurt å ta dette nå, før det går for lang tid

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret er selv sagt for at fasader skal pusse opp, og det er også styrets ansvar at oppussing skjer. Men den må skje etter en samlet plan og prioritering slik at man vet at man bruker pengene riktig. Styret har vedtatt å engasjere fagfolk til å gjøre en fagmessig vurdering av fasader med vinduer, isolering samt betong. På grunnlag av resultatet av denne vurderingen, vil styret ta stilling til hvilke utbedringsbehov som bør prioriteres.

Forslag til vedtak: Det hvite, utvendige, ved verandaen bør pusses opp

Vedtak: Forslaget falt ved overveldende flertall (4 av 104 stemmer for)

4.3 Forslag om bedre skilting av regler for kjøring på borettslagets boområde

(Alminnelig flertall) (Forslagstillere: Ivar Husby og Hanne Gustavsen)

Saksfremstilling: Orebakken Borettslag skriver at de er et bilfritt borettslag hvor fotgjengeren og spesielt lekende barn er i fokus. Fartsgrensen biler skal forholde seg til er gangfart (jf.orebakken.no, punkt om parkering og bil). Det står også at overtredelser kan medføre kontrollavgift (ibid.)

Gangfart defineres som 5-7 km/t. Vi opplever at dette i svært liten grad respekteres, og at biler ofte kjører i langt høyere hastigheter. Dette gjelder biler fra hjemmesykepleie, Oda, Bring etc., men også i stor grad borettslagets beboere. Vi er vitne til overtredelser daglig. Som foreldre til barn i alderen 4-7 år synes vi dette er skummelt, nå når de slippes mer og mer ut på egenhånd. Et stort problem vi kjenner godt til er for hurtig kjøring forbi utgangene i 68-72. Her er det over 4 meter fra hoveddøren og ut til selve gaten, og hekker begrenser innsyn i hele dette området for en bilist. Dvs. at å stoppe for et barn som f. eks kommer løpende ut, på en sparkesykkel/sykkel krever aktpågivenhet selv for en som holder fartsgrensen. Et annet område hvor en bilist har dårlig oversikt er ved miljøtorget, hvor det hvert år tar meget lang tid før steinene som skal hindre gjennomkjøring settes ut.

Vi erkjenner at den enkelte beboer må skjerpe seg og at ikke styret kan bære ansvaret for dette, men når det er sagt kan vi ikke å se borettslaget klarer å håndheve bestemmelsene på området på en fullgod måte. Det finnes heller ikke et eneste skilt inne på borettslagets område som opplyser om fartsgrense, barn leker, kjør forsiktig! etc. Skiltene som står ved innkjøringen er heller ikke meget iøynefallende.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret tiltrer forslagsstillers begrunnelse.

Forslag til vedtak:

Det må skiltes tydeligere og mer synlig om hvilke regler som gjelder for bilkjøring og hastighet inne på borettslagets område, da spesielt i områder hvor biler har dårlig oversikt og hvor barn leker.

Vedtak: Vedtatt 100%

4.4 Forslag om isolering av bygningene i Orebakken (Alminnelig flertall)

(Forslagstillere: Kajaal Otto)

Saksfremstilling: Jeg ønsker en forbedring av isoleringen av bygningene i Orebakken for å øke energieffektiviteten

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret har vedtatt å engasjere fagfolk til å gjøre en fagmessig vurdering av fasader med vinduer, isolering samt betong m.v. På grunnlag av resultatet av denne vurderingen, vil styret ta stilling til hvilke utbedringsbehov som bør prioriteres. Dersom/når man gjør etterisolering, vil man også søke om tilskudd fra det offentlige der slikt er mulig. Styret har allerede startet denne prosessen og vil holde andelseierne orientert om resultatet. Det anses ikke hensiktsmessig med en videre diskusjon om dette i årets generalforsamling.

Det kan senere bli aktuelt å legge frem for et beboermøte, eventuelt en ekstraordinær generalforsamling, en rapport med forslag om tiltak og økonomiske konsekvenser.

Forslag til vedtak: Styret skal undersøke hvordan forbedre isoleringen før høsten 2023, med sikte på at styret foreslår en aksjonsplan for forbedring av isoleringen innen januar 2024.

Vedtak: Forslaget falt ved overveldende flertall (4 av 104 stemmer for)

4.5 Forslag til vedtektsendring angående varamedlemmer (To tredjedels flertall) (Forslagstiller: Per Telhaug)

Saksfremstilling: Forslag til vedtektsendring som gir varamedlemmer møterett og tilgang til alle styredokumenter:

Gjeldende bestemmelse i vedtektene:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst 3 varamedlemmer

Forslag til vedtak:

FORSLAG TIL ENDRING PKT. 8-1 I VEDTEKTENE:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer som velges i prioritert rekkefølge.

Ved forfall blant de ordinære styremedlemmer skal den som er valgt som vara nr. 1 innkalles først, og gjør da tjeneste som ordinært styremedlem med stemmerett. Vara nr. 2 skal innkalles dersom ytterligere ett av de ordinære styremedlemmene har forfall til samme styremøte, eller dersom også vara nr. 1 har forfall. Styreleder har ansvaret for at innkalling skjer. Det styremedlemmet som har forfall, kan også selv innkalle varamedlemmet.

Styreleder skal uoppfordret gjennom året sørge for at begge varamedlemmene mottar styredokumenter, samt innkallinger til styremøtene og referat fra styremøtene på lik linje med ordinære styremedlemmer. Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å være til stede på styremøtene, og har da talerett, men ikke stemmerett.»

Begrunnelsen er som følger:

- Et ønske om at varamedlemmene skal være mest mulig oppdatert om det arbeidet som skjer i styret, dersom de må tre inn i rollen som styremedlem f.eks. på grunn av forfall. Behovet for å oppdatere varamedlemmene på saker vil bli betydelig redusert da de vil være fortløpende orientert.
- Behovet for og ønske om å kunne tilføre styret ytterligere kompetanse og således øke bredden i styrets samlede kompetanse til beste for styrets arbeid og dermed for Orebakken borettslag.
- Det skal ikke være tvil om at vedtektene pålegger den til enhver tid valgte styreleder å innkalle varamedlemmer og at det ikke er opp til det enkelte styre å vurdere om varamedlemmer skal innkalles.
- I tillegg er det mitt håp om at økt engasjement fra varamedlemmenes side, over tid, kan bidra til å lette rekrutteringen til ordinære styremedlemmer og dermed gjøre valgkomiteens arbeid noe enklere i framtida.

Styrets innstilling og alternativt forslag til vedtektsendring:

Styret er enig med forslagsstiller. Likevel vil vi foreslå visse justeringer og fremmer derfor følgende alternative forslag:

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

(Nåværende avsnitt 2 og 3 i dagens vedtekter blir stående og disse punktene får nye numre):

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

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

Begrunnelse:

Styret tiltrer forslagsstillers begrunnelse for forslaget, men vi mener at forslaget er litt unødvendig ordrikt. Grunnen til at vi har endret litt på teksten er at noen ting fremgår av vedtektene fra før (eks styreleders ansvar for innkalling, § 8-2 (2)) og eller følger av sakens natur (eks at man har talerett når man deltar i et styremøte).

Styret vil opplyse om at dagens styre har praktisert ordningen om at alle varamedlemmer har møterett og tale- og forslagsrett på alle styremøter. Varamedlemmer har også full innsikt i både innkallinger, protokoller og borettslagets regnskap, enten de møter på styremøter eller ikke. Borettslaget har anvender nå portalen "Styrerommet" fra OBOS, som enkelt gir alle styremedlemmer og varaer slik tilgang. Det nye ved forslaget i forhold til praksis er at varamedlemmene fra nå av blir valgt i prioritetsrekkefølge, at det er tilstrekkelig med to varamedlemmer og at de har rett til å delta i styremøter samt rett til innsyn i alle styredokumenter.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt ved overveldende flertall (nesten enstemmig)

4.6 Forslag om nøkler og utleielokaler (simpelt flertall)

(Forslagsstiller: Stian Wessel Johnsen)

Saksfremstilling:

Jeg ønsker å sette en frist for å få på plass et ordentlig bookingsystem for borettslagets utleieenheter. Grunnen til det er at ordningen med nytt bookingsystem ble lovet allerede for et par år siden.

I tillegg mener jeg det kan være fornuftig at vi andelseiere enkelt skal kunne vite hvem som leier leilighetene, altså hvilke andelseiere (ikke hvem som er gjester). Grunnen til dette er først og fremst å forebygge misbruk og egeninteresse av våre alle felles utleieleiligheter. Intensjonen med disse enhetene er at vi alle med jevne mellomrom skal ha anledning til å ta imot venner og familie på besøk.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslagene A-F.

Styrets begrunnelse:

A. Styret jobber allerede med å få på plass et fullverdig bookingsystem. Mest sannsynlig vil det være på plass i god tid før fristen skissert over. Vi ønsker imidlertid ikke at generalforsamlingen fatter vedtak og tidsbegrensninger rundt det vi anser som normalt styrearbeid. Beboere som ønsker å bidra til en raskere prosess kan gjerne undersøke mulige løsninger og komme med innspill til styret og/eller Arve Hansen, som per nå administrerer leilighetene.

B. Det er vår erfaring at beboere som ønsker å leie rom, stort sett får innvilget ønskene sine. Unntaket er langhelger og høytidsdager, da det er stor pågang. Styret ønsker med andre ord ikke å stramme inn utleiereglene.

C. Det er vår erfaring at beboere som ønsker å leie rom, stort sett får innvilget ønskene sine. Avbestillinger på kort varsel er ikke et nevneverdig stort problem. Styret ønsker derfor ikke å stramme inn utleiereglene.

D. Nøkkelpokser med kode krever mye administrering. Kodene må byttes for hver utleie for å forhindre at nøkler kommer på avveie. Det er også en forhøyet risiko for innbrudd i boksene, noe som kan medføre hærverk og/eller tyveri. Inn- og utlevering fungerer i dag relativt godt.

E. Styret har ikke mottatt noen klager på inn- og utlevering av nøkler. Arve Hansen har pappapermisjon og er nå tilgjengelig på morgen, dag- og kveldstid, stort sett hver dag fram til kl. 20 (leggetid). Ved behov stiller han også opp etter 20. Styret ser heller ingen grunn til å fatte et vedtak i borettslagets generalforsamling om hvem som skal administrere utleierommene. Vervet har tidligere vært betalt, og vil være det ved behov igjen. Det bør være opp til styret å sette slike beløp.

F. Oversikt over hvem som leier hvilke enheter til hvilken tid er i strid med gjeldene GDPR- regelverk.

Forslagstiller forslag til vedtak:

A. Generalforsamlingen setter frist for å ha på plass et fullverdig bookingsystem til 30.10.23

Vedtak: Forslaget falt ved overveldende flertall (4 av 104 stemmer for)

4.7 Forslag om å opprette en kontrollkomité (To tredjedels flertall (67%))

(Forslagstiller: Stian Wessel Johnsen)

Saksfremstilling: Det foreslås med dette å opprette en kontrollkomité på tre medlemmer og et varamedlem. Dette med bakgrunn i de seneste årene med debatter virker det som det både er behov for andelseierne å ha et løpende innsyn i borettslagets økonomi og styrets arbeid. I tillegg er det med dagens ordning med generalforsamlinger lagt til juni hvert år slik at foregående års økonomiske vurderinger og beslutninger gjennomført av styret, er foreldet med mellom 6 og 18 måneder i det generalforsamlingen får innsyn via sakspapirene. Dette synes lite hensiktsmessig, både for styret og andelseierne.

Det er likevel slik at når et styre er valgt, er det viktig at ikke hver enkelt av andelseierne skal kunne kreve innsyn eller blande seg i styrets arbeid. Vi må ha tiltro til, og gi styret muligheten til, å lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Jf. Vedtektenes punkt 8-2 nr. 1. Ved å opprette en kontrollkomité kan

andelseierne gjennom denne sikre seg nødvendig innsyn i borettslagets økonomi og styrearbeid mellom valgperiodene.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslagene A og B.

Styrets begrunnelse: Lovgiver har bestemt at kontrollordningen for borettslag skal utføres av revisor. Loven sier at «Eit burettslag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.» (se § 9-1). Revisorvelges av andelseierne i generalforsamlingen.

Revisor, i likhet med et mindretall av andelseierne (10%) kan kreve ekstraordinær generalforsamling (GF) dersom det er forhold som man ønsker nærmere redegjort for underveis i årsmøteperioden. Revisor kan be om mer informasjon fra styret mellom generalforsamlingene om han finner grunn for det. Revisor rapporterer til andelseierne gjennom generalforsamlingen.

Et styre har et stort ansvar for å forvalte borettslagets interesser. Loven har strenge krav til habilitet og regler mot at styret misbruker sin myndighet. Styremedlemmers ansvar er også personlig, - et styremedlem kan bli holdt erstatningsansvarlig dersom det påfører borettslaget tap som følge av uaktsomhet. Lov om borettslag har også en regel om at andelseiere kan kreve granskning av styret. Summen av alle disse ordninger gir andelseierne et godt vern mot at styret misligholder sine plikter. I tillegg har borettslaget en styreansvarsforsikring mot økonomiske tap som styret kan forårsake.

Generalforsamlingen velger det styret som Generalforsamlingen har tillit til. Hvis man samtidig skulle etablere en komite for å kontrollere det valgte styret, vil det i praksis si at man ikke har tillit til styret. Og det er neppe mange som vil si ja til et slikt «tillitsverv».

Man bør konsentrere seg om å finne gode kandidater som vil jobbe aktivt og konstruktivt for borettslaget i stedet for å etablere et byråkrati.

Forslag til vedtak:

Saken skal ha to avstemninger:

En om valg av kontrollkomité gjennom vedtektsendring i pkt 9-4 (A) og en for kontrollkomiteens instruks (B).

a)

Vedtektenes punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

Endres til:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av kontrollkomité på 3 medlemmer og 1 varamedlem
- Valg av valgkomité med inntil 3 medlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

Vedtak: Forslaget falt ved overveldende flertall (7 av 104 stemmer for)

b)

Instruks for kontrollkomiteen

Kontrollkomiteen er borettslagets kontrollorgan. Ansatte i, eller personer som ikke er andelseiere i borettslaget er ikke valgbare til kontrollkomiteen. Kontrollkomiteen skal føre tilsyn med borettslagets virksomhet og påse at det følger lover og forskrifter, vedtekter og vedtak i borettslagets besluttende organer.

Kontrollkomiteen kan til enhver tid forlange seg forelagt borettslagets styreinnkallinger og styreprotokoller med alle tilhørende dokumenter, og kreve at tillitsvalgte og ansatte gir de opplysninger som komiteen mener er nødvendig for at den skal kunne utføre sitt verv. Dette gjelder også eventuelle klager fra andelseierne på styret, styremedlemmer eller ansatte.

Kontrollkomiteen kan om ønskelig kreve deltakelse i styremøtene. Slik deltakelse i styremøtene er imidlertid begrenset til et medlem av komiteen og rollen skal kun være observerende. Kontrollkomiteen skal føre protokoll fra sine møter.

Kontrollkomiteen avgir sin beretning til de organer som behandler årsberetning og regnskap.

Får kontrollkomiteen kjennskap til betydelige forsømmelser, feil eller misligheter av større

betydning eller rekkevidde, skal den straks ta dette opp med styret.

Kontrollkomiteen skal ved behov samarbeide med borettslagets revisor og kan innkalle revisor til sine møter.

Vedtak: Forslaget bortfaller da sak a) ikke ble vedtatt.

4.8 Forslag om driftsmodell med fast ansatte (simpelt flertall)

(Forslagstiller: Wenche Andersson)

Saksfremstilling: Orebakken borettslag er veletablert med solid økonomi samt god prisutvikling for leilighetene som selges. Dette tiltross for usikre tider på boligmarkedet. Noe av prisutviklingen skyldes trolig også godt vedlikehold utført av fast ansatte med god kompetanse kombinert med riktige holdninger og sterk tilknytning til borettslaget. Jeg foreslår derfor at dagens ordning med fast ansatte bevares. Det vil skape kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, god kjennskap til borettslaget og behovene som skulle oppstå. Bare fast ansatte kan sikre nødvendig kontinuitet og god lokal kunnskap om bygninger, tekniske løsninger, fleksibilitet, kvalitet og trygghet i valgte løsninger. Fast ansatte er lett tilgjengelige, særlig til ad-hoc-situasjoner det oppstår akutte problemer med krav om rask handling.

Fast ansatte kan også i fremtiden organiseres i en fast turnus for å sikre at brøyting/strøing blir gjennomført ved behov også på kveldstid og i helger.

Borettslaget ble etablert på 70-tallet. Bygningene trenger mer vedlikehold over tid og dette behovet vil øke i årene som kommer. Daglig leder og faste ansatte har kompetanse og erfaring som trengs til strategiske avgjørelser og beslutninger for kostnadseffektiv og innovativ drift.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget.

Styrets begrunnelse:

Forslag om utredning av driftsløsning i Orebakken borettslag ble vedtatt på ordinær generalforsamling i mai 2022 med overveldende flertall. Styret har opprettet arbeidsgruppen som nå er i gang med sitt arbeid. Arbeidsgruppen jobber etter et bredt mandat, i tråd med generalforsamlingens vedtak, og skal tilstrebe en mest mulig objektiv fremstilling av de tre hovedalternativene som er a) å fortsette med fast ansatte, b) leie alle tjenester eller c) kombinasjon av disse.

Borettslaget har over lenger tid håndtert en sak om mulig nytt driftsbygg. Basert på erfaringene fra den saken, oppfatter styret at det fortsatt er veldig viktig for borettslaget å gjennomføre en bred utredning for å sikre et godt og tillitsvekkende grunnlag før en beslutning i generalforsamlingen. Vi oppfatter ikke at det er rett vei å gå å enten a) innsnevre alternativene midt i prosessen eller b) i sin helhet avslutte utredningsarbeidet (borettslaget må uansett ha en løsning for lokaler for eksempel ved drift basert på egne ansatte).

I borettslaget kan andelseierne ha ulikt syn på hva som er den beste løsningen. Det er etter styrets syn mest fornuftig med en åpen og bred diskusjon om de ulike alternativene basert på best mulig underlag før generalforsamlingen til slutt vil ta stilling til hvilket alternativ som borettslaget skal gå inn for. Det er etter styrets syn ikke fornuftig å forskutere konklusjoner fra utredningen, og vi tror det vil skape mest ro og samling i borettslaget å sørge for at alle relevante alternativer blir vurdert samlet.

Vi gjør for ordens skyld også oppmerksom på at det foreligger i dag ingen forslag om å avvike dagens ordning med fast ansatte, hverken fra styret eller fra arbeidsgruppens medlemmer. Arbeidsgruppen skal gi en begrunnet anbefaling om fremtidige løsninger og det er andelseierne gjennom generalforsamlingen som skal avgjøre saken. Vi legger til at arbeidsgruppen også skal vurdere om det er et behov for å bygge eget driftsbygg eller ikke.

Forslag til vedtak: Ordningen med fast ansatt daglig leder, vaktmester og renholder/vaktmesterassistent bevares som i dag. Forslaget om å utrede fremtidig driftsmodell, vedtatt på generalforsamlingen 2022, avvikles.

Vedtak: Forslaget falt ved overveldende flertall (13 av 104 stemmer for)

5. Godtgjørelse til tillitsvalgte

a. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Vedtak: vedtatt

b. Godtgjørelse til valgkomité

Valgkomite tildeles kr 5000 per medlem. Det tilsvarer til sammen kr 15 000

Vedtak: vedtatt

c. Godtgjørelse til aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalget tildeles kr 5000 pr medlem. Det tilsvarer til sammen kr 10 000

Vedtak: vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte**a. Som styreleder for 2 år, ble Cecilie Seem foreslått.****Vedtak:** valgt

b. Som styremedlem for 2 år, ble Olav Erikstad foreslått.**Vedtak:** valgt

c. Som første varamedlem for 1 år, ble Arve Hansen foreslått.**Som andre varamedlem for 1 år, ble Henrik D. Finsrud foreslått.****Vedtak:** valgt

d. Valg av valgkomité med inntil tre personer

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Marianne Enstrøm, Gunnar O. Norby og Thilde Berger foreslått

Vedtak: valgt

e. Valg av aktivitetsutvalg

Som representanter for aktivitetsutvalget for 1 år, ble Varvara Yashchenko og Sonal Mishra foreslått.

Vedtak: valgt

f. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Som delegert ble Cecilie Seem foreslått

Som varadelegert ble Øystein Jetne foreslått

Vedtak: valgt

Møtet ble hevet kl.: 21:15. Protokollen signeres av

Ole Breder Wahl /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Fører av protokollen

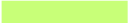
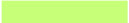
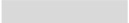
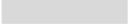
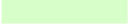
Gunnar Norby /s/
Protokollvitne 1

Aslaug Laurantsen /s/
Protokollvitne 2

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Cecilie Seem	Landingsveien 76	2 år
Styremedlem	Even Dahlback	Landingsveien 84	1 år
Styremedlem	Øystein Jetne	Landingsveien 86	1 år
Styremedlem	Olav Erikstad	Landingsveien 84	2 år
1Varamedlem	Arve Hansen	Landingsveien 114	1 år
2Varamedlem	Henrik D. Finsrud	Landingsveien 68	1 år

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund

	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 13.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 128013/ 86486866	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
	Adresse: LANDINGSVEIEN 82	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 31/315	

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
LANDINGSVEIEN 82

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486866
7685563

Vår ref (Saksnr):

Dato: 13.03.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 315

Vi viser til bestilling av 20240313 for LANDINGSVEIEN 82.

GNR. 31 BNR. 315

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1974.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

57614 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



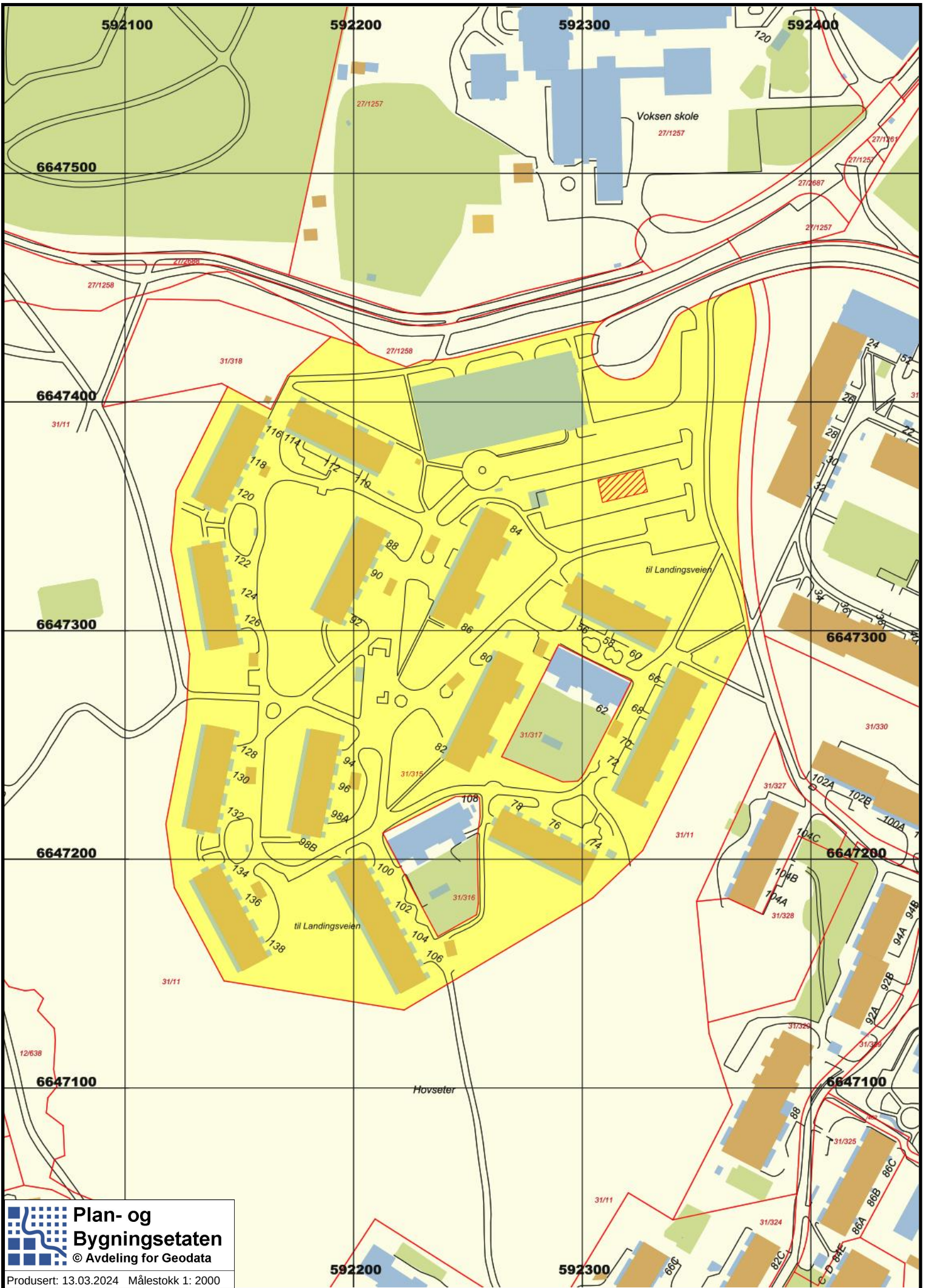
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

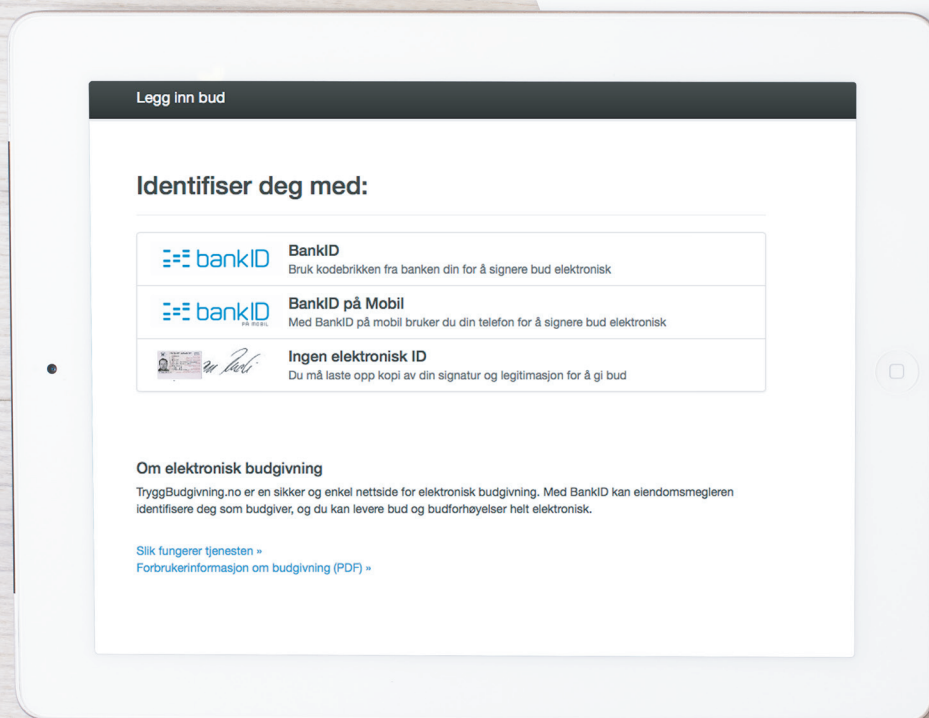


王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267023/jwrszvsdks>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER

94 80 55 54

shl@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglerne stor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no