



Adresse

Martin Borrebekens vei 28, 0584 OSLO

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261044

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80278020

Gårdsnummer

123

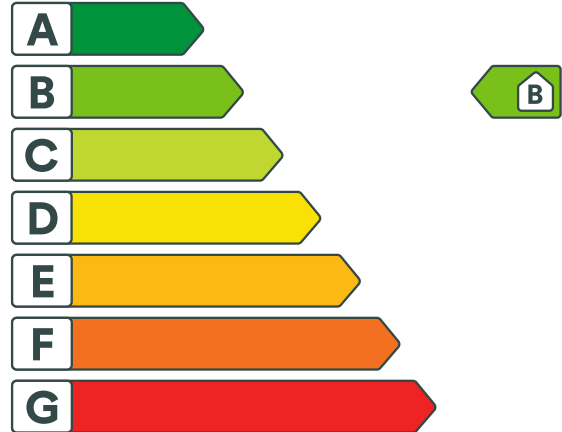
Bruksnummer

607

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

2 388,0 m²

Oppvarmet bruksareal

2 388,0 m²

Oppvarmet etasje

-

Bygningsmateriale

-

Oppvarming

-

Ventilasjon

-



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

103,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

194,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

464 716 kWh



Martin Borrebekkens vei 28, 0584 OSLO



Tiltak

Ingen tiltak oppført

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Attesten gjelder for følgende enheter (32)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Martin Borrebekkens vei 22	80278020	H0101	0	0	113
Martin Borrebekkens vei 28	80278020	H0101	0	0	162
Martin Borrebekkens vei 26	80278020	H0101	0	0	146
Martin Borrebekkens vei 24	80278020	H0101	0	0	130
Martin Borrebekkens vei 28	80278020	H0102	0	0	163
Martin Borrebekkens vei 22	80278020	H0102	0	0	114
Martin Borrebekkens vei 24	80278020	H0102	0	0	131
Martin Borrebekkens vei 26	80278020	H0102	0	0	147
Martin Borrebekkens vei 26	80278020	H0201	0	0	148
Martin Borrebekkens vei 22	80278020	H0201	0	0	115
Martin Borrebekkens vei 24	80278020	H0201	0	0	132
Martin Borrebekkens vei 28	80278020	H0201	0	0	164
Martin Borrebekkens vei 26	80278020	H0202	0	0	149
Martin Borrebekkens vei 24	80278020	H0202	0	0	133
Martin Borrebekkens vei 22	80278020	H0202	0	0	116

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Martin Borrebekkens vei 28	80278020	H0202	0	0	165
Martin Borrebekkens vei 28	80278020	H0301	0	0	166
Martin Borrebekkens vei 22	80278020	H0301	0	0	117
Martin Borrebekkens vei 26	80278020	H0301	0	0	150
Martin Borrebekkens vei 24	80278020	H0301	0	0	134
Martin Borrebekkens vei 24	80278020	H0302	0	0	135
Martin Borrebekkens vei 22	80278020	H0302	0	0	118
Martin Borrebekkens vei 28	80278020	H0302	0	0	167
Martin Borrebekkens vei 26	80278020	H0302	0	0	151
Martin Borrebekkens vei 28	80278020	H0401	0	0	168
Martin Borrebekkens vei 24	80278020	H0401	0	0	136
Martin Borrebekkens vei 22	80278020	H0401	0	0	119
Martin Borrebekkens vei 26	80278020	H0401	0	0	152
Martin Borrebekkens vei 28	80278020	H0402	0	0	169
Martin Borrebekkens vei 22	80278020	H0402	0	0	120
Martin Borrebekkens vei 24	80278020	H0402	0	0	137
Martin Borrebekkens	80278020	H0402	0	0	153

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
vei 26					

Bygningsdata

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

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

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

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

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

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,60 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	300,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,21 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	443,28 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

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

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

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

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

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

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

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

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

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m ² ·år)]	kWh/(m ²)	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
Romoppvarming	95,03	15,02	110,05	0,96	114,71
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	23	48	1,0	50
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	1	0	1	1,0	1
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	150	38	188	-	195

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

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	70 850	30
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	393 866	165
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	464 716	195
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	464 716	195

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

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
El-spesifikke energiposter	70 850	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	0	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Lvert elektrisitet	70 850	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	70 850	0

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

Energikilde	Lever- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
Lever elektrisitet	29,67	1,00	29,67
Lever fosils olje	0,00	1,00	0,00
Lever fosil gass	0,00	1,00	0,00
Lever fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Lever bioolje	0,00	0,45	0,00
Lever biogass	0,00	0,45	0,00
Lever fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Lever Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Lever fjernvarme	164,94	0,45	74,22
Lever fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00


Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifikk vektet levert energi	103,89 kWh/(m ² ·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	248 089,61 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Martin Borrebekkens vei 22, 0584
OSLO

 OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 607

Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 13350-3203

Referansenummer: NI7858

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1957. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2022/2023:

- Pusset opp alle rom, skiftet alle gulv. Malt innervegger. Malt kjøkkentak.
- Montert nytt Norema kjøkkeninnredning.
- Nye sikringer til platetopp, oppvaskmaskin og komfyr. Arbeid utført i sammenheng med renovering av kjøkken.

2026:

- Pusset opp soverom.

Informasjon gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Trefliser på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,07 m.

Boliggård bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, murverk og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning, plater og forblendet med mur. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, teknet med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malt tapet og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,51 m.

- Eier opplyser at alle rom har blitt pusset opp i perioden 2022-2026.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malt betong og malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Norema. Glatte fronter. Benkeplate av stein, underlimt vaskekum. Integreert induksjonstopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det ble montert nytt kjøkken i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sentralfyring med radiatorer. Elektriske varmekabler i badegulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

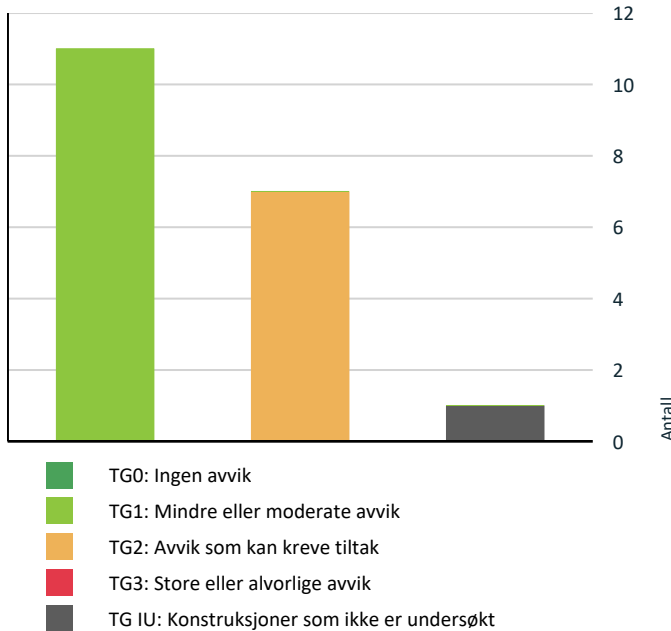
Andelsleilighet

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

Avviket gjelder soverommene, det virker til å ha blitt satt opp en lettvegg slik at et rom har blitt til soverom i tilknytning til gangen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass, produsert 2018.

TG 1 Dører

Beskrivelse

B-30 brannklassifisert entrédør. 3-lags press glass, produsert 2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Trefliser på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,07 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boliggård bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, murverk og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning, plater og forblendet med mur. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt tapet og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,51 m.

- Eier opplyser at alle rom har blitt pusset opp i perioden 2022-2026.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med 3-speil.

Oppvarming

Beskrivelse

Sentralfyring med radiatorer. Elektriske varmekabler i badegulv.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malt betong og malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra tidligere Finn annonse.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt betong og malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra tidligere Finn annonse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra tidligere Finn annonse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra tidligere Finn annonse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra tidligere Finn annonse.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningsakkyndig på befaringdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema. Glatte fronter. Benkeplate av stein, underlimt vaskeikum. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det ble montert nytt kjøkken i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og lufteluker i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer i leiligheten.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1957 Ukjent

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

Ja Det er montert inn 3 nye kurser i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Kurs nr 15 Plate topp, Kurs nr 16 Lys kjøkkenbenk + Stikk Kjøkkenbenk og Kurs 17 Oppvaskmaskin.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er montert inn 3 nye kurser i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Kurs nr 15 Plate topp, Kurs nr 16 Lys kjøkkenbenk + Stikk Kjøkkenbenk og Kurs 17 Oppvaskmaskin.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

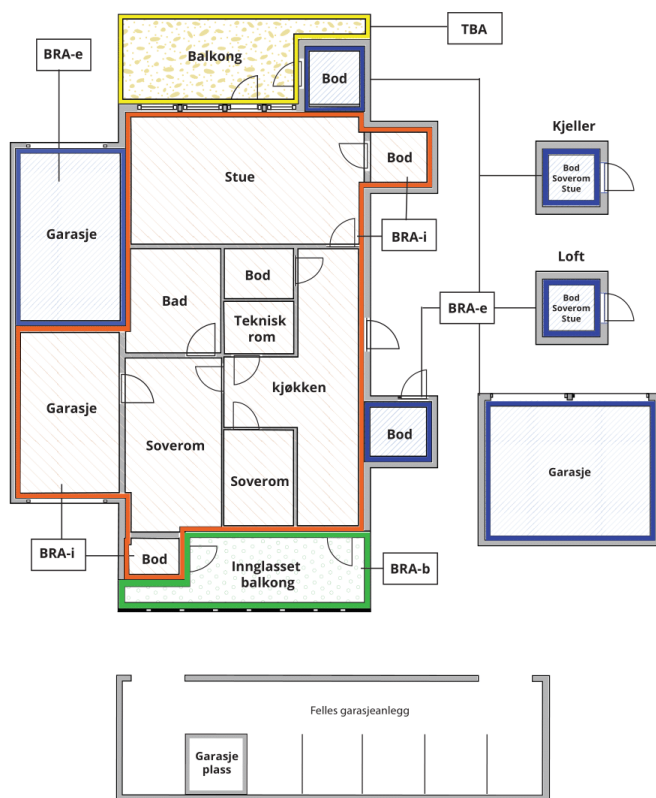
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		4		4		8	12
3. etasje	66			66	7		66
Kjeller		3		3			3
SUM	66	7			7	8	81
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avviket gjelder soverommene, det virker til å ha blitt satt opp en lettvegg slik at et rom har blitt til to soverom i tilknytning til gangen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Eirik Kroglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	607		0	44239.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Martin Borrebekken vei 22, 0584 Oslo

Hjemmelshaver

Økernbråten Borettslag A/L, org.nr. 948056852

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
118/Økernbråten Borettslag A/L	948056852	118	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS, Org nr. 934 261 585	Eirik Kroglund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
118	44 154 31.12.2025	132 172 24.03.2026

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	84853766			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260070 .

Vår ref.: 5074-1-118

Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Økernbråten Borettslag A/L
Organisasjonsnr: 948056852
Andelseier: Kroglund, Eirik
Medeier:
Leilighetsnummer: 118
Adresse: Martin Borrebekken vei 22, 0584 OSLO
Andelsnummer: 118
Gnr. 123
Bnr. 607
Borettsinnskudd: Kr. 5 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84853766.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Parkering: Hver andel har et parkeringskort som gir rett til parkering på ledig plass på borettslagets ca. 220 oppmerkede plasser. Nevnte parkeringskort følger andelen ved salg. Dersom kort mistes og må erstattes med nytt, belastes dette med kr 500,-.

Tomten er festet av Oslo kommune og festekontrakten utløper i 2045. Festeavgiften ble indeksregulert i 2009. Fra 2009 vil festeavgiften bli regulert til markedsleie. Festeavgiften ble sist regulert i 2019. Borettslaget består av 386 leiligheter. Angående garasjer tilknyttet Økernbråten Garasjeforetak: Det påløper et eierskiftegebyr på kr 1 623,- ink mva ved salg av garasjen. Hver garasje plass i Økernbråten Garasjeforetak Sa, har et tilhørende andelsbrev som besittes av enten selger eller styret. Dette må transporteres mellom kjøper og selger ifm overdragelsen. Styrets e-post er: okernbraten@styrerrommet.no Forkjøpsrett praktiseres ikke.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927076033
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	50 980 655,00
Innfrielsesdato:	01.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 650,00,-

Herav:

Fellesutgifter

Pr. dags dato
5 650,00

Evt. fremtidig endring:

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 114,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 212,-
Annen formue:	44 154,-
Gjeld:	147 358,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927076033
Restsaldo:	132 172,47
Kapitalkostnader:	731,74
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132 172,47,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Audun Amundal, e-post: okernbraten@styerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter

VEDTEKTER FOR ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG AL

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

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

§1 FIRMA

Lagets navn skal være Økernbråten Borettslag.

§2 FORMÅL OG DRIFT

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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

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

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

§3 ANDELER, INNSKUDD OG ANSVAR

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§4 PANTERETT

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

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

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

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

§5 VILKÅR FOR ANDELSEIERSKAP

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
6. selskap, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

§6 VILKÅR FOR EIERSKIFTE

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

§7 GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

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

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

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

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

§8 EIERSKIFTEGEBYR

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

§9 BRUK

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

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

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

§10 DYREHOLD

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

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§12 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§13 SÆRSKILT OM SKADEDYR OG UTØY

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

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

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

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

§14 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

§15 RETT TIL FORANDRINGER

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

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

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

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

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

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

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

§16 PLIKT TIL SKADEMELDING OG UTBEDRING

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

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

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

§17 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

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

§18 FORSIKRING

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

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

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

§19 BORETTSLAGETS TILGANG TIL BOLIG FOR TILSYN OG ARBEID

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

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

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

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

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

§20 STYRET

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

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

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

Styret velger sekretær blant styrets medlemmer.

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

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

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

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

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget.

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

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

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

§21 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

§22 ADVARSLER, FRAVIKING OG TVANGSSALG

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

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

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

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

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

§23 GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

§24 GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjør

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

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

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

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

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

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

§25 GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

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

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

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

§26 REVISOR

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

§27 ANDELSEIERS AKSEPT

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

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

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

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

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

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

Husordensregler i Økernbråten borettslag A/L

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

Generelt

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

Nattero

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

Støybegrensning - åtte-til-åtte

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

Nabovarsling

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

Balkong

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

Trappeoppgang og fellesareal

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

Kjøretøy og parkering

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

Dyrehold

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

Røyking

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

Avfallshåndtering

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

Brannvern

- Alle i husstanden skal være kjent med gjeldende system for brannalarm. Se tema [«Brannalarm»](#) på Vibbo.
- Bolig skal være utstyrt med minst ett brannsløkningsapparat som sjekkes årlig.
- Brann-detektor skal ikke tildekkes eller demonteres.
- Ved matlaging som skaper mye stekos kan brann-detektor deaktiveres i noen timer ved å holde inne knappen på brann-panelet i gangen i 10 sekunder til du får kvitterings-stemme for “utkoblet”. Du må være tilstede og våken i perioden brann-detektor er utkoblet.

Din bolig

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5074

Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5074>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

15. Fastsettelse av honorarer

16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Amundal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

Forslag til vedtak

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Rehabilitering av kjellere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Prosjektets hovedelementer:

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

6. **Gulvbehandling:** Overflatebehandling som tåler fukt, slitasje, og hindrer støv.

Stikkontakt i hver bod: Andelseiere kan aktivere stikkontakt for kr 50,- per måned, for eksempel til bruk av

7. fryser. Muligheten for stikkontakt i kjellerbod vil kunne gjøre leiligheten mer attraktiv ved salg.

Kostnader og finansiering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Opprusting av lekeplasser og uteområder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Prosjektets hovedelementer:

Opprusting av lekeplasser: Dette inkluderer utskifting av slitte lekeapparater, reparasjon av underlag og sikring

1. av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.

Etablering av nye uteplasser: Det vil bli opprettet flere uteplasser med benker, bord og andre fasiliteter som

2. kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.

Beplantning og grøntområder: Grøntgruppen, en frivillig gruppe bestående av engasjerte beboere, vil være involvert i planleggingen av beplantning og utforming av utearealene. Dette vil bidra til å skape et mer

3. innbydende og estetisk tiltalende miljø.

Tilpasninger for universell utforming: Det vil bli sørget for at uteområdene er tilgjengelige for alle, inkludert

4. personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Prosjektets hovedelementer:

Etablering av tre sykkelparkeringshus:

Hvert parkeringshus vil ha plass til flere sykler og vil være utstyrt med sikre låsesystemer som kun kan åpnes

1. med nøkkelbrikke.

Plassering: Plasseringen er satt til endeveggen på blokkene, slik at de ikke er i veien for utsikten til beboerne.

2. De vil være strategisk plassert slik at alle får nærhet til et sykkelparkeringshus.

Utekraner og hageslanger: Ved hvert parkeringshus vil det være tilgjengelige utekraner og hageslanger for

3. vasking og vedlikehold av sykler.

Redskapsboder: I tilknytning til hvert parkeringshus vil det være en redskapsbod som vil inneholde nødvendig utstyr som borettslagets arbeidsgrupper kan benytte og får tilgang til via nøkkelbrikken. Dette vil komme alle

4. beboere til gode.

Kostnader og finansiering:

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

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

Byggingen:

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

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

Bedre sikkerhet for sykler:

Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og

1. hæverk.

Praktisk løsning for elsykler:

Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig

2. oppbevaringsløsning.

Økt attraktivitet for borettslaget:

Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle

3. beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.

Forbedret utseende i uteområdet:

Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som

4. bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

Selvfinansierende løsning:

Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres

5. av de som faktisk bruker tjenesten.

Redskapsbod:

Arbeidsgruppene Grøntgruppa, Vaktmesterhjelperne og Ryddegruppa vil få tilgang til godt utstyr som vil hjelpe

6. dem i arbeidet. Dette vil komme alle beboerne i borettslaget til gode.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Fordeler ved innglassing av balkonger:

Økt bruksverdi av balkongen:

En innglasset balkong gir et ekstra rom som kan brukes hele året, uavhengig av vær og temperatur. Dette gir

1. beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.

Bedre isolering og energieffektivitet:

Innglassing bidrar til bedre isolering av boligen, noe som kan redusere varmetap og senke energikostnadene

2. for borettslaget. Dette er spesielt gunstig i kaldere måneder.

Beskyttelse mot vær og vind:

Innglassing gir beskyttelse mot regn, snø og vind, noe som gjør balkongen til et mer behagelig oppholdsområde.

3. Det reduserer også slitasjen på balkonggulv og eventuelle møbler.

Økt verdi på andelen:

Muligheten for innglasset balkong kan øke attraktiviteten og verdien av andelen, noe som kan være gunstig ved

4. eventuelt salg. Dette er basert på uttalelser fra eiendomsmeidler.

Ulemper ved innglassing av balkonger:

Fasadeendringer:

Selv med retningslinjer for enhetlig utseende, kan innglassing føre til synlige endringer på fasaden. Dette kan

1. potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.

Økt vedlikeholdsbehov:

Innglassede balkonger krever mer vedlikehold, både for glassflater og mekaniske deler som skyvedører og

2. hengsler. Dette kan gi ekstra kostnader og arbeid for andelseierne.

Ulik lysforhold:

3. Noen beboere kan oppleve at innglassing av balkonger skaper skygge, reflekser eller endrer lysforholdene.

Kostnader og finansiering:

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

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Inflyt fra styret til beboere

Forslag fremmet av:

Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Forslag fremmet av:

Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekken vei/Refstadveien

Forslag fremmet av:

Line Ravnå Daleng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

"§ 5-4.Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

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

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

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

Langtidsutleie:

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

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

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

Vedtektsendring:

Endres fra:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

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

Endres til:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 14

Vedtektsendring: §20 STYRET

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 15

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

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

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

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

- **Audun Amundal** (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

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

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

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

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

Øvrige kandidater styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen (gjenvalg)
- Sara Nybø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Øvrige kandidater vara:

- **Stian Vik**

- Knut Erik Heggem
- Mona B. Peynot

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Sofie Rähä Erichsen

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

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Rähä Erichsen

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal
Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Olsen
- Gro Tharaldsen
Innstilt av valgkomitéen.
- Sara Nybø
- Stian Vik

Innstilt av valgkomitéen:

Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget.

Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Zeigler
Innstilt av valgkomitéen.
- Knut Erik Heggem

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

- **Sara Nybø**

Innstilt av valgkomitéen.

- **Stian Vik**

Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget.

Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eva Larsen
 - Sofie Råihä Erichsen
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Audun Amundal (2024-2025)

Styremedlemmer

Frank-Ivar Olsen (2023-2025)

Mohammad Reza Allahdadi (2024-2026)

Gro Taraldsen (2023-2025)

Silje Mari Fjæstad (2024-2026)

Varamedlemmer

Harald Bergersen Zeigler (2024-2025)

Tanja Aakerholt (2024-2025)

Valgkomiteen

Eva Larsen

Sofie Rähä Erichsen

Kontaktinformasjon

Styret

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

Du kan også nå styret via **Vibbo.no**.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 385 andeler.

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

Gårds- og bruksnummer: 123/607

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

Økernbråten Borettslag A/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært har det vært gjennomført 14 styremøter.

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

De største sakene:

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

Større vedlikeholdsprosjekter

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

Sosiale sammenkomster og dugnader:

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

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

Planer for 2025:

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

Vedlikeholdsplaner

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

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

2025-2029

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

2030-2034

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler pr. 31.12 var kr 7 801 061.

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, __. __. 2025

Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Audun Amundal

Frank-Ivar Olsen

Mohammad R. Allahdadi

Gro Tharaldsen

Silje Mari Fjæstad



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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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



NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 502
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 502

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-527 032
------------------	----------

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



NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten er oppført i 1954.

Gnr.123/bnr.607 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954		-1 962 700
SUM BORETTINNSKUDD		-1 962 700

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	51 968 130
TOTALT	51 968 130

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

Bygninger	50 039 030
-----------	------------

TOTALT

50 039 030



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-09 22:53:43 UTC



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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

32 av 38

5074 Økerbråten Borettslag A1 revisjonsberetning.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 5074 Selskapsnavn: Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Audun Amundal er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Rehabilitering av kjellere

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

For

Mot

Sak 6 Opprusting av lekeplasser og uteområder

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

For

Mot

Sak 7 Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

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

For

Mot

Sak 8 Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

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

For

Mot

Sak 9 Infolyt fra styret til beboere

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

For

Mot

Sak 10 Forslag om utredning av tiltak mot fukt

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

For

Mot

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

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

For

Mot

Sak 12 Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

For

Mot

Sak 13 Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

For

Mot

Sak 14 Vedtektsendring: §20 STYRET

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

For

Mot

Sak 15 Fastsettelse av honorarer

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

For

Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Frank Olsen

Gro Tharaldsen

Sara Nybø

Stian Vik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Harald Zeigler

Knut Erik Heggem

Sara Nybø

Stian Vik

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Eva Larsen

Sofie Rähä Erichsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 219.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Audun Amundal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 164

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

Forslag til vedtak:

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 162

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 56

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 161

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 154

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 61

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Rehabilitering av kjellere

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

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

Prosjektets hovedelementer:

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

Kostnader og finansiering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 99

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Opprusting av lekeplasser og uteområder

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

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

Prosjektets hovedelementer:

Opprusting av lekeplasser: Dette inkluderer utskifting av slitte lekeapparater, reparasjon av underlag og sikring

1. av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.

Etablering av nye uteplasser: Det vil bli opprettet flere uteplasser med benker, bord og andre fasiliteter som

2. kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.

Beplantning og grøntområder: Grøntgruppen, en frivillig gruppe bestående av engasjerte beboere, vil være involvert i planleggingen av beplantning og utforming av utearealene. Dette vil bidra til å skape et mer

3. innbydende og estetisk tiltalende miljø.

Tilpasninger for universell utforming: Det vil bli sørget for at uteområdene er tilgjengelige for alle, inkludert

4. personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 54

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

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

Prosjektets hovedelementer:

Etablering av tre sykkelparkeringshus:

Hvert parkeringshus vil ha plass til flere sykler og vil være utstyrt med sikre låsesystemer som kun kan åpnes

1. med nøkkelbrikke.

Plassering: Plasseringen er satt til endeveggen på blokkene, slik at de ikke er i veien for utsikten til beboerne.

2. De vil være strategisk plassert slik at alle får nærhet til et sykkelparkeringshus.

Utekraner og hageslanger: Ved hvert parkeringshus vil det være tilgjengelige utekraner og hageslanger for

3. vasking og vedlikehold av sykler.

Redskapsboder: I tilknytning til hvert parkeringshus vil det være en redskapsbod som vil inneholde nødvendig utstyr som borettslagets arbeidsgrupper kan benytte og får tilgang til via nøkkelbrikken. Dette vil komme alle

4. beboere til gode.

Kostnader og finansiering:

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

Byggingen:

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

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

Bedre sikkerhet for sykler:

Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og

1. hærverk.

Praktisk løsning for elsykler:

Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig

2. oppbevaringsløsning.

Økt attraktivitet for borettslaget:

Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle

3. beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.

Forbedret utseende i uteområdet:

Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som

4. bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

Selvfinansierende løsning:

Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres

5. av de som faktisk bruker tjenesten.

Redskapsbod:

Arbeidsgruppene Grøntgruppa, Vaktmesterhjelperne og Ryddegruppa vil få tilgang til godt utstyr som vil hjelpe

6. dem i arbeidet. Dette vil komme alle beboerne i borettslaget til gode.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 66

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

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

Fordeler ved innglassing av balkonger:

Økt bruksverdi av balkongen:

En innglasset balkong gir et ekstra rom som kan brukes hele året, uavhengig av vær og temperatur. Dette gir

1. beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.

Bedre isolering og energieffektivitet:

Innglassing bidrar til bedre isolering av boligen, noe som kan redusere varmetap og senke energikostnadene

2. for borettslaget. Dette er spesielt gunstig i kaldere måneder.

Beskyttelse mot vær og vind:

Innglassing gir beskyttelse mot regn, snø og vind, noe som gjør balkongen til et mer behagelig oppholdsområde.

3. Det reduserer også slitasjen på balkonggulv og eventuelle møbler.

Økt verdi på andelen:

Muligheten for innglasset balkong kan øke attraktiviteten og verdien av andelen, noe som kan være gunstig ved

4. eventuelt salg. Dette er basert på uttalelser fra eiendomsmegler.

Ulemper ved innglassing av balkonger:

Fasadeendringer:

Selv med retningslinjer for enhetlig utseende, kan innglassing føre til synlige endringer på fasaden. Dette kan

1. potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.

Økt vedlikeholdsbehov:

Innglassede balkonger krever mer vedlikehold, både for glassflater og mekaniske deler som skyvedører og

2. hengsler. Dette kan gi ekstra kostnader og arbeid for andelseierne.

Ulik lysforhold:

3. Noen beboere kan oppleve at innglassing av balkonger skaper skygge, reflekser eller endrer lysforholdene.

Kostnader og finansiering:

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

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **116**

Antall stemmer mot vedtaket: **80**

Antall blanke stemmer: **23**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Infolyt fra styret til beboere

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

10. Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Fremmet av: Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

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

Fremmet av: Line Ravnå Daleng

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 82

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Bakgrunn:

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

"§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

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

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

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

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

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

Langtidsutleie:

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

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 152

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Bakgrunn:

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

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

Vedtektsendring:**Endres fra:****§15 RETT TIL FORANDRINGER**

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

Endres til:**§15 RETT TIL FORANDRINGER**

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

Bakgrunn:

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

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

15. Fastsettelse av honorarer

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

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

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

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

- **Audun Amundal** (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

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

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

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

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

Øvrige kandidater styremedlem:

- **Frank-Ivar Olsen** (gjenvalg)
- **Sara Nybø**

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Øvrige kandidater vara:

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

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Sofie Rähä Erichsen

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

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Rähä Erichsen

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

ingen

Følgende stilte til valg:

Audun Amundal har valgt å trekke sitt kandidatur til gjengvalg som styreleder.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Gro Tharaldsen (114 stemmer)

Stian Vik (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sara Nybø

Frank Olsen

Gro Tharaldsen

Stian Vik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sara Nybø (84 stemmer)

Harald Zeigler (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Erik Heggem

Sara Nybø

Stian Vik

Harald Zeigler

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Sofie R ih  Erichsen (138 stemmer)

Eva Larsen (142 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sofie R ih  Erichsen

Eva Larsen



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 10. juni kl. 20:00 til 13. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 10. juni 2025, Selskapslokalet (gml barnehagen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 191.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Gro Tharaldsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 151

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Silje Mari Fjæstad og Stian Wong Vik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 149

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 40

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 150

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av styreleder

Det blir gjennomført 1 stemmerunde og kandidaten med flest stemmer blir valgt som styreleder. Skulle det bli likt antall stemmer til de med flest stemmer vil det innkalles til ny avstemming mellom disse kandidatene.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling:

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder i Økernbråten borettslag – ekstraordinær generalforsamling juni 2025.

Valgkomiteen sendte 10.05.25 ut en beskjed via styrets informasjonskanal Vibbo der interesserte til vervet som styreleder ble bedt om å melde seg. Tre personer meldte interesse for vervet: Frank Ivar Olsen, Knut Erik Heggem og Audun Amundal. Intervjuer ble gjennomført i uke 22 og 23.

Valgkomiteen opplever alle kandidater som kvalifiserte for vervet – samtlige med solid erfaring med styrearbeid og bred kompetanse, og et oppriktig ønske om å gjøre Økernbråten borettslag til et enda bedre sted å bo for alle.

I sin innstilling har valgkomiteen lagt vekt på at nåværende styresammensetning ser ut til å fungere godt. Styret oppleves som synlige, det legges langsiktige planer om vedlikehold og utvikling, og det er igangsatt tiltak for trivsel. Valgkomiteen ønsker å sikre kontinuitet ved å innstille den fungerende styrelederen, som også hadde vervet i forrige periode.

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

Audun Amundal (gjenvalg)

Relevante kvalifikasjoner:

- Utdanning: Siviløkonom - Master i strategi, organisasjon og ledelse. Studiepoeng i prosjektledelse. - Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og er for tiden fungerende styreleder i borettslaget.

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Det er et godt samarbeid i styret nå og jeg er motivert til å fortsette det gode arbeidet og utvikle borettslaget videre. Jeg vil ha fokus på periodisert vedlikehold og legge tiltaksplaner for 5 årsperioder fremover. Jeg kan love at det blir mer åpenhet og informasjon om hva det jobbes med. Bomiljø og uteområdene er jeg også opptatt av og jeg ønsker å få i gang Aktivitetsgruppa og Ryddegruppa i tillegg til Grøntgruppa og Vaktmesterhjelperne som er i gang.»

Øvrige kandidater:

Knut Erik Heggem

Relevante kvalifikasjoner:

- Siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør.
- Bedriftsøkonom BI (2 årig deltidsstudium).
- Styreleder i Økernbråten Garasjeforetak
- Tidligere styreverv i Wärtsilä Gas Solutions
- Tidligere styreleder Linderud skolekorps i velforening og veiforening over mange år
- Arbeider med prosjekter med teknisk innhold, kan håndtere alt av teknisk
- Erfaring med ledelse og teamarbeid
- Erfaring med å håndtere større prosjekter
- Forstår og kan lese regnskap

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«1) Engasjert beboer, ønsker å bidra til at ØBBL utvikler seg videre, forblir et godt sted å bo.

2) Holde orden i økonomien, stikkord er budsjetter, styring, ansvarlig drift.

3) Bidra med åpen kommunikasjon, engasjere beboerne i eget miljø.»

Frank Ivar Olsen

Relevante kvalifikasjoner:

- Elektriker med fagbrev, 24 år som distriktssjef salg elektro
- Håndverker, kurs i styreforeningen og mye styrearbeid.
- 10 år som styremedlem i Økernbråten borettslag
- 15 + år som styremedlem i Økernbråten garasjeforetak (også vært styreleder)
- 6 år som styremedlem i et milliard konsern
- Tidligere president i LEO (Lions) - Hovedtillitsvalgt Handel og Kontor
- Startet og drevet idrettslag

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Etter over 10 år som styremedlem i borettslaget vårt, stiller jeg nå som kandidat til vervet som styreleder. Jeg kjenner både borettslaget og beboernes behov godt, og ønsker å bidra til en trygg, økonomisk ansvarlig og trivelig hverdag for oss alle.»

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Audun Amundal (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Audun Amundal

Knut Erik Heggem

Frank Olsen



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5074

Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 20:00 og lukker 13. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5074>

Det holdes også et frivillig møte 10. juni kl. 19:00 , Selskapslokalet (gml barnehagen).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styreleder

Med vennlig hilsen,

Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gro Tharaldsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Silje Mari Fjæstad og Stian Wong Vik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av styreleder

Det blir gjennomført 1 stemmerunde og kandidaten med flest stemmer blir valgt som styreleder. Skulle det bli likt antall stemmer til de med flest stemmer vil det innkalles til ny avstemming mellom disse kandidatene.

Innstilling

Valgkomitéens instilling:

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder i Økernbråten borettslag – ekstraordinær generalforsamling juni 2025.

Valgkomiteen sendte 10.05.25 ut en beskjed via styrets informasjonskanal Vibbo der interesserte til vervet som styreleder ble bedt om å melde seg. Tre personer meldte interesse for vervet: Frank Ivar Olsen, Knut Erik Heggem og Audun Amundal. Intervjuer ble gjennomført i uke 22 og 23.

Valgkomiteen opplever alle kandidater som kvalifiserte for vervet – samtlige med solid erfaring med styrearbeid og bred kompetanse, og et oppriktig ønske om å gjøre Økernbråten borettslag til et enda bedre sted å bo for alle.

I sin innstilling har valgkomiteen lagt vekt på at nåværende styresammensetning ser ut til å fungere godt. Styret oppleves som synlige, det legges langsiktige planer om vedlikehold og utvikling, og det er igangsatt tiltak for trivsel. Valgkomiteen ønsker å sikre kontinuitet ved å innstille den fungerende styrelederen, som også hadde vervet i forrige periode.

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

Audun Amundal (gjenvalg)

Relevante kvalifikasjoner:

- Utdanning: Siviløkonom - Master i strategi, organisasjon og ledelse. Studiepoeng i prosjektledelse. - Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og er for tiden fungerende styreleder i borettslaget.

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Det er et godt samarbeid i styret nå og jeg er motivert til å fortsette det gode arbeidet og utvikle borettslaget videre. Jeg vil ha fokus på periodisert vedlikehold og legge tiltaksplaner for 5 årsperioder fremover. Jeg kan love at det blir mer åpenhet og informasjon om hva det jobbes med. Bomiljø og uteområdene er jeg også opptatt av og jeg ønsker å få i gang Aktivitetsgruppa og Ryddegruppa i tillegg til Grøntgruppa og Vaktmesterhjelperne som er i gang.»

Øvrige kandidater:

Knut Erik Heggem

Relevante kvalifikasjoner:

- Siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør.
- Bedriftsøkonom BI (2 årig deltidsstudium).
- Styreleder i Økernbråten Garasjeforetak

- Tidligere styreverv i Wärtsilä Gas Solutions
- Tidligere styreleder Linderud skolekorps i velforening og veiforening over mange år
- Arbeider med prosjekter med teknisk innhold, kan håndtere alt av teknisk
- Erfaring med ledelse og teamarbeid
- Erfaring med å håndtere større prosjekter
- Forstår og kan lese regnskap

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«1) Engasjert beboer, ønsker å bidra til at ØBBL utvikler seg videre, forblir et godt sted å bo.

2) Holde orden i økonomien, stikkord er budsjetter, styring, ansvarlig drift.

3) Bidra med åpen kommunikasjon, engasjere beboerne i eget miljø.»

Frank Ivar Olsen

Relevante kvalifikasjoner:

- Elektriker med fagbrev, 24 år som distriktssjef salg elektro
- Håndverker, kurs i styreforeningen og mye styrearbeid.
- 10 år som styremedlem i Økernbråten borettslag
- 15 + år som styremedlem i Økernbråten garasjeforetak (også vært styreleder)
- 6 år som styremedlem i et milliard konsern
- Tidligere president i LEO (Lions) - Hovedtillitsvalgt Handel og Kontor
- Startet og drevet idrettslag

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Etter over 10 år som styremedlem i borettslaget vårt, stiller jeg nå som kandidat til vervet som styreleder. Jeg kjenner både borettslaget og beboernes behov godt, og ønsker å bidra til en trygg, økonomisk ansvarlig og trivelig hverdag for oss alle.»

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal

Innstilt av valgkomitéen.

«Det er et godt samarbeid i styret nå og jeg er motivert til å fortsette det gode arbeidet og utvikle borettslaget videre. Jeg vil ha fokus på periodisert vedlikehold og legge tiltaksplaner for 5 årsperioder fremover. Jeg kan love at det blir mer åpenhet og informasjon om hva det jobbes med. Bomiljø og uteområdene er jeg også opptatt av og jeg ønsker å få i gang Aktivitetsgruppa og Ryddegruppa i tillegg til Grøntgruppa og Vaktmesterhjelpene som er i gang.»

- Frank Olsen

«Etter over 10 år som styremedlem i borettslaget vårt, stiller jeg nå som kandidat til vervet som styreleder. Jeg kjenner både borettslaget og beboernes behov godt, og ønsker å bidra til en trygg, økonomisk ansvarlig og trivelig hverdag for oss alle.»

- Knut Erik Heggem

«1) Engasjert beboer, ønsker å bidra til at ØBBL utvikler seg videre, forblir et godt sted å bo.

2) Holde orden i økonomien, stikkord er budsjetter, styring, ansvarlig drift.

3) Bidra med åpen kommunikasjon, engasjere beboerne i eget miljø.»

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - ekstraordinær generalforsamling juni 2025.pdf

2. Vedlegg 2 - Notat Knut Erik Heggem.pdf

3. Vedlegg 3 - Uttalelse fra Frank Olsen.pdf

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder i Økernbråten borettslag – ekstraordinær generalforsamling juni 2025.

Valgkomiteen sendte 10.05.25 ut en beskjed via styrets informasjonskanal Vibbo der interesserte til vervet som styreleder ble bedt om å melde seg. Tre personer meldte interesse for vervet: Frank Ivar Olsen, Knut Erik Heggem og Audun Amundal. Intervjuer ble gjennomført i uke 22 og 23.

Valgkomiteen opplever alle kandidater som kvalifiserte for vervet – samtlige med solid erfaring med styrearbeid og bred kompetanse, og et oppriktig ønske om å gjøre Økernbråten borettslag til et enda bedre sted å bo for alle.

I sin innstilling har valgkomiteen lagt vekt på at nåværende styresammensetning ser ut til å fungere godt. Styret oppleves som synlige, det legges langsiktige planer om vedlikehold og utvikling, og det er igangsatt tiltak for trivsel. Valgkomiteen ønsker å sikre kontinuitet ved å innstille den fungerende styrelederen, som også hadde vervet i forrige periode.

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

Audun Amundal (gjenvalg)

Relevante kvalifikasjoner:

- Utdanning: Siviløkonom - Master i strategi, organisasjon og ledelse. Studiepoeng i prosjektledelse.
- Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten btl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og er for tiden fungerende styreleder i borettslaget.

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Det er et godt samarbeid i styret nå og jeg er motivert til å fortsette det gode arbeidet og utvikle borettslaget videre. Jeg vil ha fokus på periodisert vedlikehold og legge tiltaksplaner for 5 årsperioder fremover. Jeg kan love at det blir mer åpenhet og informasjon om hva det jobbes med. Bømiljø og uteområdene er jeg også opptatt av og jeg ønsker å få i gang Aktivitetsgruppa og Ryddegruppa i tillegg til Grøntgruppa og Vaktmesterhjelperne som er i gang.»

Øvrige kandidater:

Knut Erik Heggem

Relevante kvalifikasjoner:

- Siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør.
- Bedriftsøkonom BI (2 årig deltidsstudium).
- Styreleder i Økernbråten Garasjeforetak
- Tidligere styreverv i Wärtsilä Gas Solutions
- Tidligere styreleder Linderud skolekorps i velforening og veiforening over mange år
- Arbeider med prosjekter med teknisk innhold, kan håndtere alt av teknisk
- Erfaring med ledelse og teamarbeid
- Erfaring med å håndtere større prosjekter
- Forstår og kan lese regnskap

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«1) Engasjert beboer, ønsker å bidra til at ØBBL utvikler seg videre, forblir et godt sted å bo.

2) Holde orden i økonomien, stikkord er budsjetter, styring, ansvarlig drift.

3) Bidra med åpen kommunikasjon, engasjere beboerne i eget miljø.»

Frank Ivar Olsen

Relevante kvalifikasjoner:

- Elektriker med fagbrev, 24 år som distriktssjef salg elektro
- Håndverker, kurs i styreforeningen og mye styrearbeid.
- 10 år som styremedlem i Økernbråten borettslag
- 15 + år som styremedlem i Økernbråten garasjeforetak (også vært styreleder)
- 6 år som styremedlem i et milliard konsern
- Tidligere president i LEO (Lions)
- Hovedtillitsvalgt Handel og Kontor
- Startet og drevet idrettslag

03.06.25

Valgkomiteen i Økernbråten Borettslag
v/ Eva Larsen og Sofie Rähä Erichsen

ØBBL – Notat ifm søknad som styreleder

Styreleder:

- Ledet et team (styre) hvor beslutninger tas i fellesskap og stemmes over.
- Resultatene oppnås via medarbeidere.
- Fordele oppgaver, hvert medlem får eget ansvarsområde.
- Akseptere avstemninger, spesielt beslutninger gjort på BRL`s årsmøte som er høyeste organ.
- Neddømte saker skal ikke bringes til torgs gang etter gang.
- Fremme saker som flertallet av medlemmene anser som viktige.
- Sørge for at styremøtereferat og årsmøteprotokoll blir signert umiddelbart etter møte.
- Årsmøteprotokoll skal informeres medlemmene umiddelbart.
- Møtereferat, protokoll, budsjett og vedtekter er styringsdokumenter for styret.

Kommunikasjon:

- Medlemmene i ØBBL må føle seg ivaretatt.
- Åpen, jevnlig informasjon er ryggmargen for god kommunikasjon.
- Henvendelser må følges opp når de dukker opp.
- Styret må gjøres tilgjengelig via telefon og nett.

Økonomi:

- Sunn økonomi er grunnlaget for all drift.
- Husleien må holdes på et fornuftig nivå.
- Finansstyring; ikke bruke mer penger enn hva budsjettet tilsier.
- Budsjettene skal ikke være ekspansive med planlagte underskudd år for år.
- Utgiftsbudsjettet må gjennomgås, formålet er å se om det finnes poster som kan endres på.
- Alle forslag som medfører større utlegg skal spesifiseres nøye og budsjetteres med tilbud fra leverandører.
- Gjeldsopptak skal ha gode grunner og skal i hovedsak unngås.
- Borettslaget må beholde en viss buffer av kontanter for hendelser som vil komme.

Mål:

- ØBBL skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.
- Godt sted å bo betyr at boligmassen og utearealene holdes vedlike. Elde må håndteres, forfall og slitasje må håndteres fortløpende.
- Godt sted å bo betyr å holde det rent rundt oss:
 - o Kjellere som forsøples og skitnes ned på grunn av manglende rengjøring og vedlikehold er ikke akseptabelt. Forsøpling vil måtte påtales og dersom det ikke hjelper vil det måtte få konsekvenser for den oppgangen det gjelder.
 - o Loft som ikke blir rengjort skitnes ned. Det blir utrivelig. Loftene må holdes rene med støvsuging og vask en gang i året.
 - o Oppgangene skal holdes rene og pene.
- Godt sted å bo betyr at medlemmene må engasjeres for fellesskapet. Kulturen for å delta på dugnader må dyrkes. Det sosiale er viktig.
- Grøntarealene må vedlikeholdes. Forsøpling må unngås, søppel må fjernes fortløpende. Trær og planter må stelles og det bør anlegges nye bed med stauder. Løker må settes ned.
- Sittegrupper må anrettes slik det blir trivelig og innbydende å være ute. Ordensregler for bruken må innføres. Støy sen kveldstid må unngås.
- Vedtektene må etterfølges og informeres om.

ØBBL – Notat ifm søknad som styreleder

Prosjekter:

- Alle prosjekter må fullføres 100% før nye settes i gang.
- Alle prosjekter skal være økonomisk fundamentert med dedikerte budsjetter og innen rammer i hovedbudsjettet.

Vaktmester:

- Vaktmestertjenestene er ryggmørgen i den daglige driften og vedlikeholdet.
- Vaktmester er øyne og ørene for styret. God kommunikasjon er viktig.
- Vaktmesteravtalen må følges opp slik de avtalte tjenestene blir levert.

Oslo 22.05.25

Knut Erik Heggem

Vedlegg 3 – Frank Olsen.

Kjære naboer

Etter over 10 år som styremedlem i borettslaget vårt, stiller jeg nå som kandidat til vervet som styreleder. Jeg kjenner både borettslaget og beboernes behov godt, og ønsker å bidra til en trygg, økonomisk ansvarlig og trivelig hverdag for oss alle.

Økonomisk styring med ansvar

Jeg vil jobbe for en sunn og forutsigbar økonomi i borettslaget. Det betyr:

- Å holde faste kostnader som husleie nede gjennom ansvarlig drift og god ressursbruk.
- Å bruke oppsparte midler strategisk, slik at vi unngår unødvendige låneopptak og plutselige økninger i felleskostnader.
- Å sikre at vi har en langsiktig vedlikeholdsplan og budsjett som gir oss økonomisk trygghet.

Vedlikehold med kvalitet og plan

Vedlikehold er en investering i både trivsel og boligverdi. Jeg vil:

- Prioritere forebyggende vedlikehold og sikre at vi følger en oppdatert plan.
- Involvere fagfolk og sørge for at arbeidet som gjøres er kostnadseffektivt og av høy kvalitet.
- Være åpen for innspill fra beboerne om hva som bør prioriteres.

Trivsel og fellesskap

Et godt bomiljø handler om mer enn bygninger – det handler om mennesker. Jeg ønsker å:

- Styrke fellesskapet gjennom sosiale tiltak og felles prosjekter.
- Forbedre fellesarealer og utemiljø slik at de blir mer innbydende og funksjonelle.
- Sikre god og åpen kommunikasjon mellom styret og beboerne.
- Jeg håper på deres tillit og støtte, og ser frem til muligheten til å bidra videre – nå som styreleder.

Med vennlig hilsen,

Frank Olsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.25

Selskapsnummer: 5074 Selskapsnavn: Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gro Tharaldsen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Silje Mari Fjæstad og Stian Wong Vik er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

Audun Amundal

Frank Olsen

Knut Erik Heggem



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 211.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Forretningsfører Thanh Nguyen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Thanh Nguyen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 159

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 157

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 157

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 142

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 68

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **163**

Antall stemmer mot vedtaket: **10**

Antall blanke stemmer: **38**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valgfri TV-avtale etter november 2026

Dagens avtale med Riks-TV utløper november 2026.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **165**

Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **33**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sykkelparkering

Fremmet av: Elias Roland Udnæs

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

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

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

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

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

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

Kostnader og finansiering:

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

Byggingen:

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

Bedre sikkerhet for sykler: Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer

1. risikoen for tyveri og hærverk.

Praktisk løsning for elsykler: Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få

2. en enkel og tilgjengelig oppbevaringsløsning.

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

3. sykkelveier i området.

Forbedret utseende i uteområdet: Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk

4. tiltalende uteområde, noe som bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

Selvfinansierende løsning: Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som

5. sikrer at kostnadene bæres av de som faktisk bruker tjenesten.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 132

Antall stemmer mot vedtaket: 53

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Vaskeri

Fremmet av: Michal Bartosiewicz

Til styret og beboere i Økernbråten Borettslag,

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

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

og det står ubrukt.

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 141

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Fremmet av: Vidar Seigen

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

Større og mer hensiktsmessige boder som gir bedre lagringskapasitet.

Innbruddssikre dører som ivaretar trygghet og reduserer risiko for tyveri.

Stikkontakt i bodene.

Bedre belysning, ventilasjon og generelt høyere standard.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

Innhente tilbud på:

1. Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).
2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet
3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.
4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 54

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Renhold oppgang og loft

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

Dette gjelder MB26:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 126

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Fremmet av: Vidar Seigen

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

En samlet utredning vil gi oversikt over:

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

Hvordan en eventuell ordning kan organiseres.

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.

Styret mener det vil være fint å utrede en mer rettferdig ordning for parkering, samt elbillading.

Forslag til vedtak:

Årsmøte ber styret:

Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:

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

I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:

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

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Dyrehold

Fremmet av: Margrethe Beckhaug Castillo

Forslag til endring av regler for dyrehold

Styrets innstilling

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

Gjeldende regler er som følger:

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 86

Antall stemmer mot vedtaket: 88

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Utvidelse av balkong

Fremmet av: Vidar Seigen

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 78

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Styret ønsker å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan benyttes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner når de er på besøk.

En slik leilighet vil være en felles fasilitet som kan bookes av andelseiere i borettslaget for korttidsopphold for gjester.

Hva saken gjelder:

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

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

Hvordan en gjesteleilighet typisk vil fungere:

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 109

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

15. Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 151

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

16. Fastsettelse av honorarer

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 133

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 55

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

17. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:

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

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

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

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

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

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

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

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

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

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):

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

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

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

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

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

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

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

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

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

Øvrige kandidater styremedlem:

Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)

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

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

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

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

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

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

Frank-Ivar Olsen

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

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

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

Knut Erik Heggem

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

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

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

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Runar Høidal Kvåle

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

Valgkomiteen

v/ Eva Larsen og Sofie Ræihä Erichsen

Innstilling

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Audun Amundal (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Audun Amundal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Frank-Ivar Olsen (56 stemmer)

Mohammad Reza Allahdadi (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Silje Mari Fjæstad

Knut Erik Heggem

Frank-Ivar Olsen

Mohammad Reza Allahdadi

Vidar Seigen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Bergersen Zeigler (122 stemmer)

Sara Laier Nybø (124 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Bergersen Zeigler

Sara Laier Nybø

18. Valgkomité

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

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Runar Høidal Kvåle (136 stemmer)

Eva Larsen (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Runar Høidal Kvåle

Eva Larsen

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557573968391

Underskriverne

--	--

Klikk [herfor](#) å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.





Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5074

Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5074>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningsfører Thanh Nguyen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Thanh Nguyen

Sak 2

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Grunnervervskart W-1113 av 08.12.2025.pdf
4. Grunnervervsbrosjyre fra kommunen.pdf

Sak 6

Valgfri TV-avtale etter november 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens avtale med Riks-TV utløper november 2026.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Elias Roland Udnæs

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Kostnader og finansiering:

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

Byggingen:

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

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

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

Selvfinansierende løsning: Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som

5. sikrer at kostnadene bæres av de som faktisk bruker tjenesten.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vaskeri

Forslag fremmet av:

Michal Bartosiewicz

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Til styret og beboere i Økernbråten Borettslag,

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

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

og det står ubrukt.

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

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

Begrunnelse for forslaget:

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

Sak 9

Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Forslag fremmet av:

Vidar Seigen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Større og mer hensiktsmessige boder som gir bedre lagringskapasitet.

Innbruddssikre dører som ivaretar trygghet og reduserer risiko for tyveri.

Stikkontakt i bodene.

Bedre belysning, ventilasjon og generelt høyere standard.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Innhente tilbud på:

1. Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).
2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet
3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.
4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Sak 10

Renhold oppgang og loft

Forslag fremmet av:

Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette gjelder MB26:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Forslag fremmet av:

Vidar Seigen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

En samlet utredning vil gi oversikt over:

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

Hvordan en eventuell ordning kan organiseres.

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.

Styret mener det vil være fint å utrede en mer rettferdig ordning for parkering, samt elbillading.

Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret:

Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:

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

I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:

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

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

Sak 12

Dyrehold

Forslag fremmet av:

Margrethe Beckhaug Castillo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring av regler for dyrehold

Styrets innstilling

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

Gjeldende regler er som følger:

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslag fremmet til behandling i styret / generalforsamling:

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

Foreslått ordlyd:

Hundehold

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

Begrunnelse:

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

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

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

- å forebygge at lekeområder brukes som lufteplass
- å ivareta barns helse og trygghet
- å skape forutsigbarhet for både dyreeiere og øvrige beboere
- å redusere potensielle konflikter mellom naboer

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

Sak 13

Utvidelse av balkong

Forslag fremmet av:

Vidar Seigen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å:

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

2. Innhente profesjonelle vurderinger av:

* Konstruksjonsmessige forutsetninger og nødvendige byggetekniske tiltak

* Kostnader for ulike typer balkongutvidelser

* Krav til byggetillatelse og eventuelle kommunale godkjenninger

* Eventuelle konsekvenser for fasade, brannsikkerhet eller felles infrastruktur

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

Sak 14

Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan benyttes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner når de er på besøk.

En slik leilighet vil være en felles fasilitet som kan bookes av andelseiere i borettslaget for korttidsopphold for gjester.

Hva saken gjelder:

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

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

Hvordan en gjesteleilighet typisk vil fungere:

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.

Sak 16

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:

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

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

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

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

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

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

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

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

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

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):

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

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

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

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

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

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

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

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

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

Øvrige kandidater styremedlem:

Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)

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

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

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

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

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

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

Frank-Ivar Olsen

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

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

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

Knut Erik Heggem

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

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

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

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen

- Runar Høidal Kvåle

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

Valgkomiteen

v/ Eva Larsen og Sofie Rähä Erichsen

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal

Innstilt av valgkomitéen.

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen

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

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

- Knut Erik Heggem

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

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

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

godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.

- **Mohammad Reza Allahdadi**

Innstilt av valgkomitéen.

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

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

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

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

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

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

- **Silje Mari Fjæstad**

Stiller til gjenvalg.

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

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

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

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

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

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

- **Vidar Seigen**

Innstilt av valgkomitéen.

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

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

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling generalforsamling 2026.pdf

Sak 18

Valgkomité

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

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Eva Larsen
 - Runar Høidal Kvåle
-

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Audun Amundal (2025-2026)

Styremedlemmer

Stian Wong Vik (2025-2027)

Mohammad Reza Allahdadi (2024-2026)

Gro Taraldsen (2025-2027)

Silje Mari Fjæstad (2024-2026)

Varamedlemmer

Sara Nybø (2025-2026)

Harald Bergersen Zeigler (2025-2026)

Valgkomiteen

Eva Larsen

Sofie Rähä Erichsen

Kontaktinformasjon

Styret

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

Du kan også nå styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 385 andeler.

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

Gårds- og bruksnummer: 123/607

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

Økernbråten Borettslag A/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært har det vært gjennomført 12 styremøter.

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

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

Utførte arbeider

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

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

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

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

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

Et innblikk i arbeidet videre i 2026

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

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

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

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

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

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

- Grøntgruppa
- Vaktmesterhjelperne
- Aktivitetsgruppa
- Ryddegruppa

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 801 061	10 501 407
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 961 917	-2 732 716
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 309 370	1 305 524
Tillegg tilskudd anl. midler	14	95 326	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-129 933	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	52 196 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-714 857	-53 469 204
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 521 823	-2 700 346
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 322 884	7 801 061
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 929 758	9 441 262
Kortsiktig gjeld		-1 606 873	-1 640 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 322 884	7 801 061

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 17.02.2026

Styret i Økernbråten Borettslag A/I

Audun Amundal

Mohammad Reza Allahdadi

Gro Tharaldsen

Silje Mari Fjæstad

Stian Wong Vik

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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 verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-35 271
SUM REVISJONSHONORAR	-35 271

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 781 678
SUM FINANSKOSTNADER	-2 781 678

NOTE 13**BYGNINGER**

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

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.

Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -1 309 370

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

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	47 832
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	47 832

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-52 196 050	
Nedbetalt tidligere	227 920	
Nedbetalt i år	714 857	-51 253 273
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-51 253 273

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-1 962 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 962 700

NOTE 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	48 733 506
TOTALT	48 733 506

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.• Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 10:33:56 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

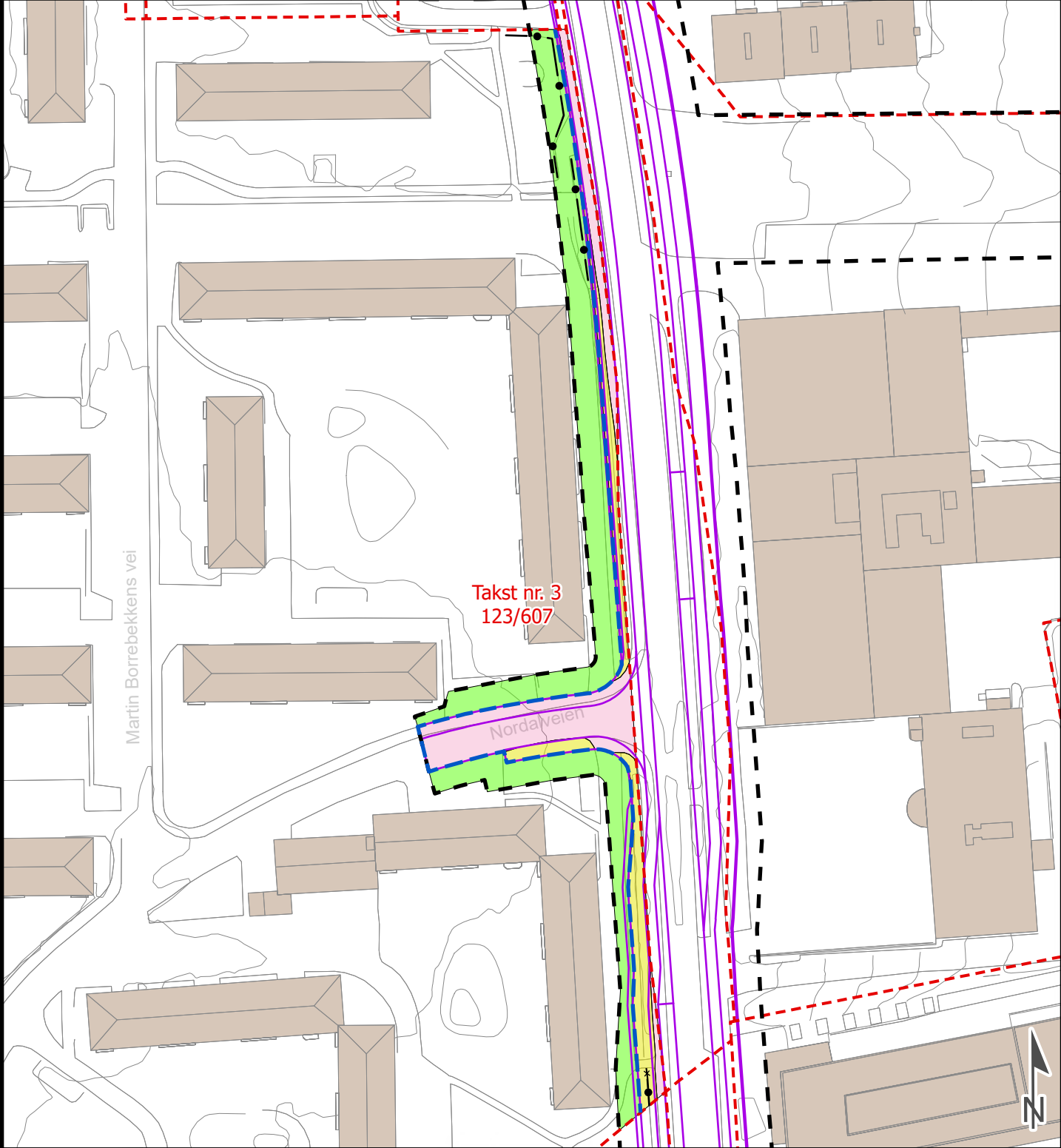
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

34 av 60

5074 Økernbråten Borettslag AL.pdf

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



Takst nr. 3
123/607

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

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

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

Oslo	Bymiljøetaten	Målestokk 1:1 100(A4)
		Oppdragsnummer 52108090

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

Norconsult	Tegningsnummer NO-C-BBV-GF-W-1113	Revisjon 603
	08.12.2025	



Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Grunnerverv i Oslo kommune



Informasjon til deg som grunneier

Grunnerverv i Oslo kommune

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

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

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



Ordforklaringer

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

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

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

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

Forhåndstiltredelse med godkjenning fra Fylkesmannen:

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

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

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

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



Når kan Oslo kommune erverve grunn?

Hvilke arealer Oslo kommune skal erverve til sine formål vil som oftest være fastlagt gjennom en reguleringsplan.

Reguleringsplaner fremmes som regel av eier eller den som ønsker å utvikle en eiendom. Etter forutgående behandling i Plan- og bygningsetaten sendes reguleringsplanen til politisk behandling. Med unntak av statlige reguleringsplaner er det bystyret som vedtar reguleringsplaner i Oslo.

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

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

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



Illustrasjonen skisserer saksgangen i grunnervervssaker

Hvordan går vi frem ved grunnerverv?

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

Grunnerverv kan i prinsippet gjennomføres på tre alternative måter:

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

A. Avtale

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

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

Avtalen skal være skriftlig

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

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

Avtale eller skjønn?

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

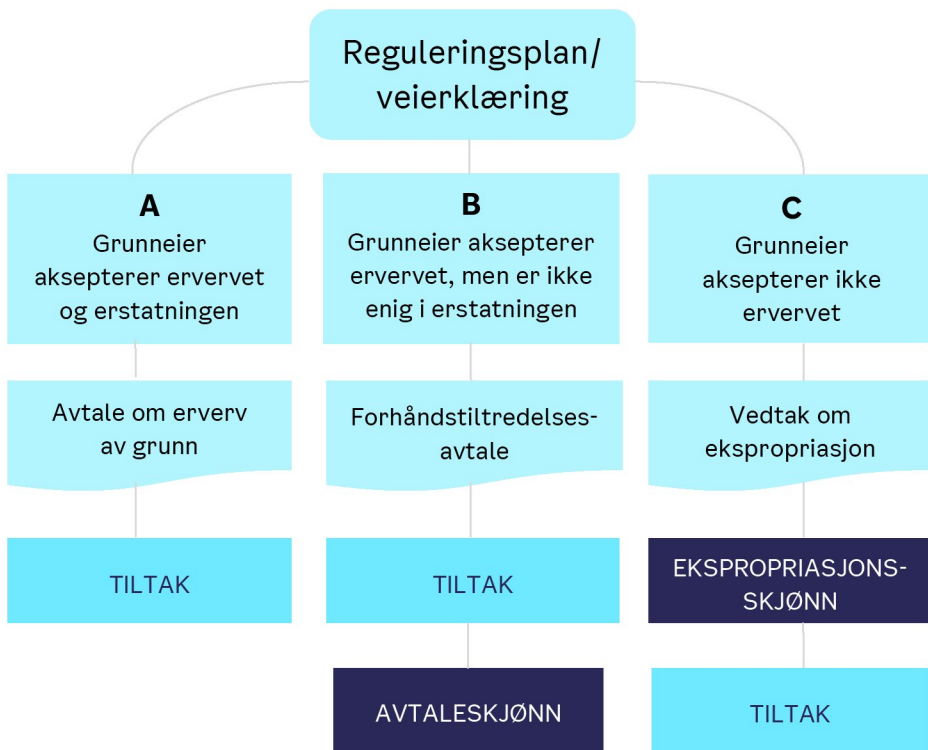
- Du unngår en skjønns sak som vil ta tid, og som mange kan oppleve som en belastning. I tillegg blir erstatningsbeløpet avklart tidlig.
- Erstatningen blir utbetalt så snart begge parter har signert avtalen. Ved skjønn vil utbetaling først skje når skjønnet er endelig.

B. Forhåndstiltredelsesavtale og avtaleskjønn

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

C. Ekspropriasjon

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



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

Har du krav på erstatning?

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

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

Gjennomføringen av tiltaket

Når kan tiltaket starte?

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

Når blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

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

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

www.eby.oslo.kommune.no

Foto: Ilja C. Hendel



Oslo

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:

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

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

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

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

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

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

Audun Amundal (gjenvalg)

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

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Gro Tharaldsen (ikke på valg)

Stian Vik (ikke på valg)

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg)

Vidar Seigen (ny kandidat)

Kandidater som stille til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):

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

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

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

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

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

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

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

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

Øvrige kandidater styremedlem:

Silje Mari Fjærstad (stiller til gjenvalg)

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

og styremedlem i Hjemmesidehuset AS.

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

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

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

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

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

Frank-Ivar Olsen

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

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

Knut Erik Heggem

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

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

Har lang erfaring med styrearbeid og opptatt av at oppgaver blir gjort skikkelig, og at

påbegynte prosjekter blir fullført. Borettslaget må ha en sunn økonomi og beboerne må føle seg ivaretatt. Engasjert i nærmiljøet og ønsker at Økernbråten borettslag skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Harald Zeigler (gjenvalg)

Sara Nybø (gjenvalg)

Som valgkomite for 1 år foreslås:

Eva Larsen

Runar Høidal Kvåle

Valgkomiteen sender en stor takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp for å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen

v/ Eva Larsen og Sofie Rähä Erichsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.26

Selskapsnummer: 5074 Selskapsnavn: Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thanh Nguyen

For

Mot

Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble forretningsfører, Thanh Nguyen, foreslått. Som protokollvitne ble Fredrick Engebretsen foreslått.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien

Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å forhandle med Oslo kommune vedrørende kompensasjon i forbindelse med ervervelse av tomtegrunn i forbindelse med bygging av sykkelveier i Brobekkveien.

For

Mot

Sak 6 Valgfri TV-avtale etter november 2026

Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

For

Mot

Sak 7 Sykkelparkering

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner bygging av tre sykkelparkeringshus, inkludert utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.

For

Mot

Sak 8 Vaskeri

Selv om det finnes flere treningsstudioer i nærheten av borettslaget, vil et eget treningsstudio for beboerne være en bedre løsning for oss.

Et privat treningsrom i borettslaget vil være mer tilgjengelig, rimeligere og mer praktisk enn eksterne treningsentre. Beboerne slipper å betale dyre medlemskap, reise bort for å trene eller forholde seg til overfylte lokaler. Man kan trene når det passer, bare noen få meter fra sin egen leilighet.

I tillegg vil et internt treningsstudio være forbeholdt beboerne. Det gir mindre kø, roligere omgivelser og et mer personlig og trygt miljø. Dette kan bidra til større trivsel og gjøre det enklere for flere – både unge og eldre – å være fysisk aktive.

Selv om vi har treningsentre i området, vil vårt eget treningsstudio være mer tilgjengelig, mer økonomisk og mer tilpasset behovene til beboerne i borettslaget.

Begrunnelse for forslaget:

- Lokalet står i dag ubrukt og gir ingen inntekter
- Et treningsrom vil være et tilbud til alle beboere
- Det kan øke trivsel og bokvalitet i borettslaget
- Det kan på sikt øke attraktiviteten og verdien på boligene
- Eventuell bruk kan finansieres gjennom en liten månedlig treningsavgift for brukere.

For

Mot

Sak 9 Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Utrede muligheten for å utvide/omorganisere eksisterende bodarealer slik at beboerne kan få større boder.

Innhente tilbud på:

1. Montering av innbruddssikre dører (f.eks. stål- eller sikkerhetsklassifiserte dører).
2. Installasjon av stikkontakter i hver bod, inkludert vurdering av kapasitet og sikkerhet
3. Oppgradering av belysning, gulv og vegger.
4. Legge fram en samlet anbefaling med kostnader, alternativer og finansieringsmuligheter for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

For

Mot

Sak 10 Renhold oppgang og loft

Bytte firma, alternativt få formidlet at det må vaskes grundigere. Alternativt del av dugnad hvor beboere selv tar tak, eller utført av arbeidsgruppa. Husleia kan fint økes med et par hundrelapper så nødvendig renhold kan utføres på en tilfedsstillende måte. Gjelder dette kun MB 26 bør det være en enkel sak å få ordnet.

For

Mot

Sak 11 Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Årsmøte ber styret:

Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:

1. Kartlegging av antall plasser og egnet fordeling mellom beboere.
2. Vurdering av fremtidig driftsmodell (fast plass, leieordning, prioritering m.m.).
3. Kostnads- og konsekvensanalyse.

I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:

1. Tekniske forutsetninger (kapasitet, infrastruktur, plassering)
2. Kostnader for installasjon og fremtidig drift
3. Mulige støtteordninger eller finansieringsmodeller
4. Om elbillading er praktisk gjennomførbart med eller uten faste plasser

Legge frem en helhetlig vurdering med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalinger til behandling på et senere ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

For

Mot

Sak 12 Dyrehold

Forslag fremmet til behandling i styret / generalforsamling:

Det foreslås at bestemmelsene om hundehold i husordensreglene endres slik at de tilsvarer tidligere vedtatt ordlyd, og igjen presiserer generell båndplikt på borettslagets område.

Foreslått ordlyd:

Hundehold

- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Dyr skal føres i bånd på eiendommen og holdes unna lekeplasser og sandkasser.
- Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer etter dyret. Avføring skal kastes i pose i avfallsbrønner for restavfall.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, herunder skader på dører, karmen, planter, grøntanlegg, leker mv.
- Styret kan kreve dyret fjernet dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer gjennom lukt, bråk eller lignende.

Begrunnelse:

Som beboer opplever jeg at lekeklassen i perioder blir brukt som lufteområde for hunder. Selv om ikke alle etterlatenskaper er synlige, vil urin og eventuelle rester bli værende i sand og på underlag. Dagen etter benyttes samme område av små barn som leker tett på bakken, tar på underlaget og ofte putter fingre og leker i munnen.

Dette skaper en uheldig hygienisk situasjon og oppleves som utrygt for barnefamilier.

Tidligere regler var tydelige på at dyr skal holdes unna lekeplasser og føres i bånd på eiendommen. En klar og generell båndplikt bidrar til:

- å forebygge at lekeområder brukes som lufteplass
- å ivareta barns helse og trygghet
- å skape forutsigbarhet for både dyreeiere og øvrige beboere
- å redusere potensielle konflikter mellom naboer

Formålet er ikke å begrense ansvarlige hundeeiere unødige, men å sikre trygge og hygieniske fellesområder for alle.

For

Mot

Sak 13 Utvidelse av ballkong

Årsmøtet ber styret om å:

1. Igangsette en teknisk utredning av muligheten for å utvide eksisterende balkonger.

2. Innhente profesjonelle vurderinger av:

- * Konstruksjonsmessige forutsetninger og nødvendige byggetekniske tiltak
- * Kostnader for ulike typer balkongutvidelser
- * Krav til byggetillatelse og eventuelle kommunale godkjenninger
- * Eventuelle konsekvenser for fasade, brannsikkerhet eller felles infrastruktur

3. Legge frem utredningen med alternativer, kostnadsoverslag og anbefalt løsning for behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

For

Mot

Sak 14 Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for å kjøpe en leilighet i borettslaget som kan brukes som gjesteleilighet for beboernes familie og venner. Dersom utredningen viser at dette er økonomisk forsvarlig, gis styret mandat til å gjennomføre kjøpet.

For

Mot

Sak 15 Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.

For

Mot

Sak 16 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 505.000,- og honorar til valgkomité settes til 12.800,-.

For

Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Frank-Ivar Olsen

Knut Erik Heggem

Mohammad Reza Allahdadi

Silje Mari Fjæstad

Vidar Seigen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Harald Bergersen Zeigler

Sara Laier Nybø

Sak 18 Valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

Eva Larsen

Runar Høidal Kvåle



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Økernbråten Borettslag A/L

- Informasjon til eiendomsmeglere -

Om borettslaget

Økernbråten borettslag ble stiftet i 1954 og ligger på Bjerke i Oslo. Borettslaget består av 385 andeler og har en lang historie som et veldrevet og stabilt boligfellesskap.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene (2025: kr 5393,-, 2026: kr 5650,-) inkluderer:

- **Internett:** Fiberbredbånd 1000/1000 Mbit (Obos Nett)
- **Kabel-TV:** RiksTV basis med 50 kanaler
 - Avtale løper til november 2026 og det blir valgfritt om andelseier tegner ny kollektiv avtale for 3 nye år.
- **Varmtvann og oppvarming**

Fordeling:

- 25 % - Varmtvann og sentralvarme
 - 22 % - Drift og vedlikehold, inkludert vaktmestertjenester
 - 18,3 % - Kommunale avgifter og festeavgift
 - 7,2 % - TV og internett
 - 1,7 % - Styrehonorar
 - 1,8 % - Forretningsførerhonorar
 - 3 % - Bygningsforsikring (Gjensidige Forsikring, polisenr 84853766)
 - 11,3 % - Renter og avdrag fellesgjeld
 - 5,4 % - Avskrivinger
 - 4,3 % - Andre kostnader
-

Vedtatte planer og fellesgjeld

- På årsmøtet 2025 ble det vedtatt å bruke 3 millioner kroner på oppgradering av lekeplasser og uteområder i perioden 2025–2029
 - Finansiering skjer via oppsparte midler, driftsmidler og eventuelt lån
 - Per i dag ligger det ikke an til at borettslaget må ta opp lån for å gjennomføre tiltakene

Pågående arbeid (ikke vedtatt)

Styret arbeider med følgende prosjekter:

- Helhetlig tiltakspakke og periodisering av vedlikehold
- Utreder utbedring av ventilasjon på bad
- Utrede rehabilitering av kjellere, med mulig innhold:
 - Ventilasjon
 - Nye rør fra undersentral til stigerør
 - Ny bodinndeling (ca. dobbelt så stor bod per andel)
 - Elektronisk låssystem til kjeller og loft
 - Lys med bevegelsessensor i kjellere (loft ferdig installert i mars 2026)
 - Mulighet for strømuttak i bod (kan aktiveres for ca. 50 kr/mnd)
- Sykkelparkeringshus vil bli bygget høsten 2026, hvis rehabiliteringsplan blir stemt frem i august 2026. Sykkelparkering vil koste 1 krone per dag, og man får tilgang via nøkkelbrikken sin.
- Dersom det ikke oppstår uforutsette vedlikeholdsbehov, forventes tiltakene nevnt ovenfor gjennomført uten større økning i fellesutgifter, kanskje noen hundrelapper.

Annen nyttig informasjon

- Tidligere barnehage er omgjort til selskapslokale som beboere kan leie til en rimelig pris
- Hver andel har rett til ett parkeringsbevis til parkering på borettslagets område
 - Parkeringstillatelse administreres via appen til Aker P-drift
 - Parkering etter førstemann til mølla-prinsippet. Det er ca 220 parkeringsplasser totalt.
 - Beboer kan kjøpe gjesteparkering for gjestene sine til meget lav pris gjennom appen
 - Det er 26 ladestasjoner og ladeplikt når man står på disse plassene.
- Garasjene tilhører Økernbråten Garasjeforetak SA. Alle spørsmål om garasjer rettes til foretaket. Se info her <https://obgf.lettstyrt.no>
- Det er ikke tillatt med innglasset balkong
 - Forslag har tidligere blitt nedstemt på generalforsamling
 - Kan tas opp igjen til avstemming dersom beboere melder inn ønske om det

Viktig for kjøper

Eiendomsmegler bes informere kjøper om følgende:

- Kjøper må logge inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) og lese informasjon under fanen "**Tema**"
 - Her kan man:

- Bestille parkeringstillatelse
 - Bestille ekstra nøkler og nøkkelbrikker
 - Bestille navneskilt til ringetablå
 - Melde ifra om man trenger bistand til evakuering ved brann eller ikke.
Dette er obligatorisk!
 - Finne praktisk informasjon om borettslaget
 - Hvis kjøper har bil: Selger må registrere registreringsnummeret på bilen til kjøper i sin parkeringsavtale ved overtakelse, slik at kjøper har gyldig parkeringsbevis frem til kjøper får opprettet egen parkeringsavtale.
-

J.nr.: 38/54

Ang.: Gnr.123, bnr.521 + 439, Brobekkvn.Økernbråten.

Anmelder: Ark. Gunnar Schults, Bygdnesvn.15.

Eier: Borettslag under dannelse, v/ Nils S. Stiansen,
Bygdnesvn.15, Ullern.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 7 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2.1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Bygningsrådets vedtak av 24/2-54, byplankontorets pålegg av 4/1, helserådets pålegg av 18/1, sivilforsvarets pålegg av 25/1 og brannvesenets pålegg av 29/1-54 er tidligere meddelt Dem, og må overholdes.

I henhold til byplankontorets påtegning, kan bl.a. ikke byggetillatelse gis før det foreligger beskjed om at nødvendige sammenføyninger er foretatt, for de blokker som berøres av bruksdeler.

Anmelderen må redegjøre for hvordan vann- og kloakkspørsmålet tenkes løst.

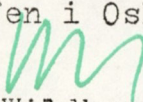
Før byggetillatelse kan gis, må

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material - og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel) ligge, konferer vedlagte rundskriv av 1/1-51.
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

5. Redegjørelse for konstruksjon og isolasjoner må innsendes.
6. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
7. Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
8. Forslag til utvendige farger må innsendes.
9. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til over for elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaske-rier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 24.mars 1954.


Harald Wildhagen

Rolf Tønsager.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: **28 JAN. 2008**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200602651-6 Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARTIN BORREBEKKENS Eiendom: 123/607
VEI 22-28

Tiltakshaver: Økernbråten Brl v/Jeanette Adresse: Martin Borrebekkens vei 19, 0584
Stenersen OSLO

Søker: S-BYGG AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST - MARTIN BORREBEKKENS VEI 22-28

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (utskifting av røropplegg) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

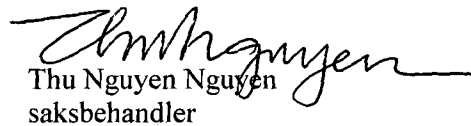
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring- og anlegg

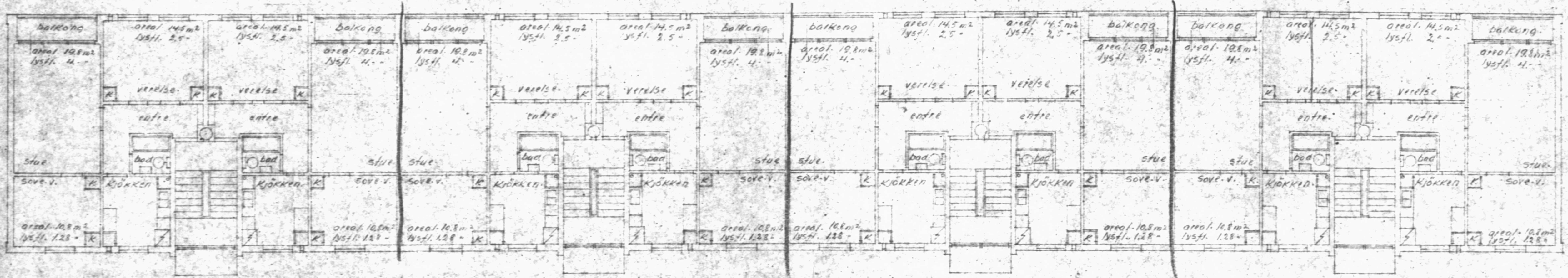


Per-Arne Hørne
avdelingsenhetsleder
Kopi til:



Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Økernbråten Brl v/Jeanette Stenersen, Martin Borrebekken vei 19, 0584 OSLO



7.1 MFS
P. H. Hansen

Arkitekt-Gunnar Schultz-				
Økernbråten				
Korr.				
plan-av. 2-3-4. etg. blokk. nr. 8 (9) 16.				
Date	Sign.	Anl.nr.	Mål.	Tegn.nr.
30/2-53	G.T.S.	13.	1:100	63.

Emera Norge AS
Marte Olea Skjæret

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
24/12621 - 18

Saksbehandler:
Tor Espen Johannes Mollestad

Dato: 27.03.2026

Martin Borrebekens vei 22, gnr/bnr./andel nr. 123/607/118 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Økernbråten Borettslag A/L og Oslo kommune

Vi viser til e-post mottatt den 27. mars 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av leilighet i Martin Borrebekens vei 22.

Festeavgiften

Økernbråten Borettslag A/L betaler en årlig festeavgift på kr 558 472. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden

Fstekontrakten utløper den 30. juni 2045.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. juli 2045 og til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten

Fester kan når som helst søke om å kjøpe festetomten.

Kontakt for mer opplysninger

De øvrige opplysninger om leiligheten og dens rettigheter, som dere etterspør, må innhentes fra:

Økernbråten Borettslag AL v/Brækhus Dege Eiendom AS
Postboks 1369 Vika
0114 Oslo

Avtalte bestemmelser om overdragelse av andeler

I følge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er påkrevd med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Tor Espen Johannes Mollestad
seniorkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Erklæring
 vedrørende

8 MARS 1965
 2984

Gnr 123 bnr 607 (624) felt B seksjon 1 Økernbråten
 Eiendom
 Garasjer Arbeidets art 64/1679 Bygn.kontr. j.nr.

Den 17/12-64 har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts § 79 byggeforskriftenes kap. § byplanvedtekt av i anledning:

manglende frostfri fundamentering

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 7 mars 1965

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/S

for Økernbråten I Garasjer A/S

Arne Stein Kollbjørn Søkku
 Byggherrens underskrift.

Hans Goyrup
 Jeg tegne og Oslo kommune som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.
 Oslo, den 313 1965
 Skjøteinhavers underskrift.

Boligrådsmannen

Stenung Hjertes

Avskriftens tilgjengelighet sikret i
 a. d.

14392 6 NOV 1954

Eksempelmrk. nr. 1480.
Kassert den 11/54 av
Kjellberg

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Ökernbråten Boligbyggelag A/L.

en del av eiendommen gnr. 123, bnr. 521.

Denne har fått gnr. 123, bnr. 607.

og er 44935 m² stor. Målebrev, datert 11/5-1954, tinglyst 2/10-1954 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/7-1955. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.729.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 4,25 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12-1955.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnen er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterrett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.**Byggearbeidet.**

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.**Hagen.**

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.**Vedlikehold, gjerder.**

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.**Forsikring.**

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.**Ledninger og adkomst over eiendommen.**

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Bli partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stemping og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 2. november 1954

ØKERNBRÅTEN BOLIGBYGGELAG A/L

Som fester:

Anne Andreassen
Frans O. Brønstad

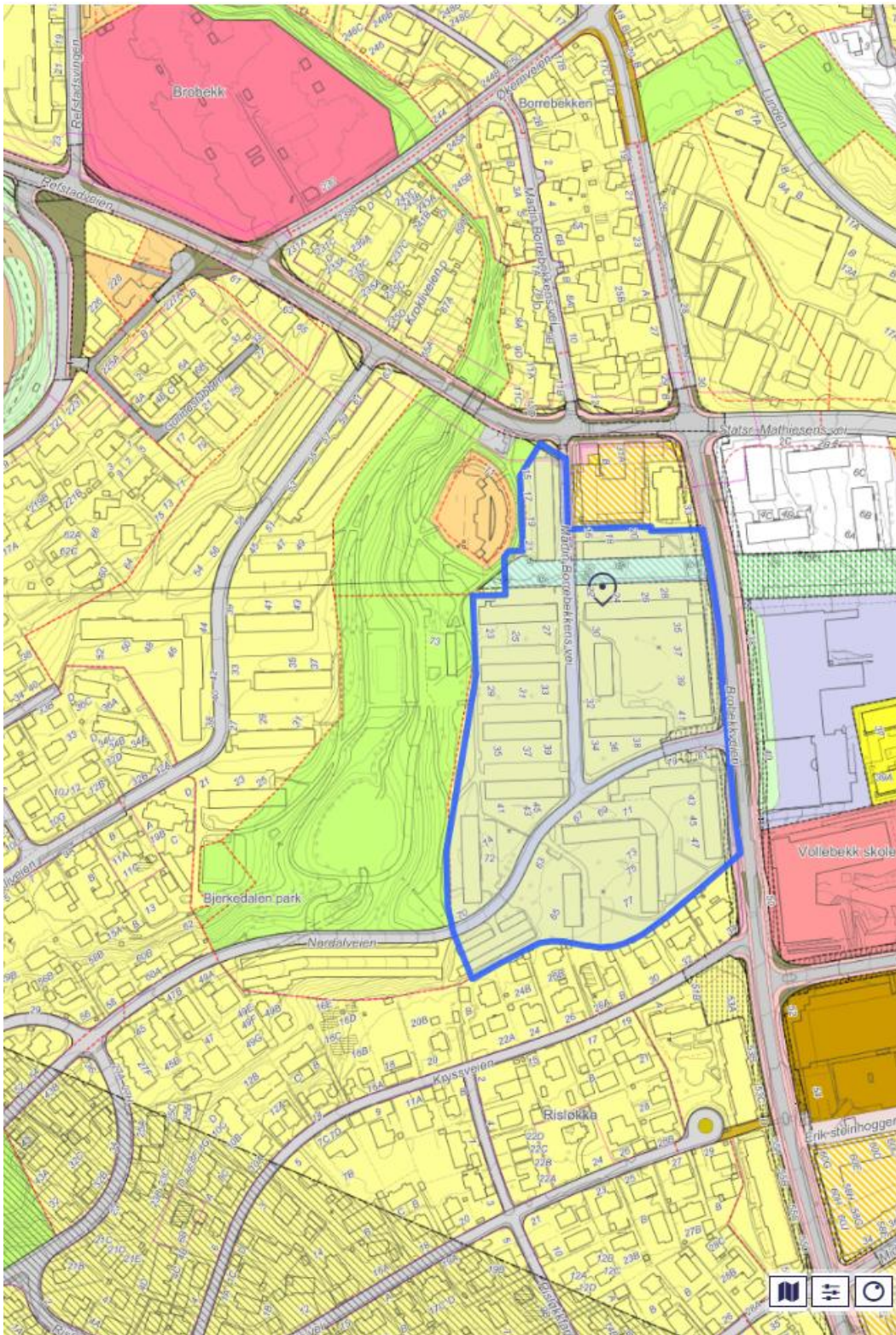
For Oslo kommune:

Torger Mikkelsen
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Per Sandborg
Høiesterettsadvokat
PER SANDBORG

Reguleringskart 08.04.2026



Om valgt eiendom Om valgt punkt

123/607 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Bjerke
0584 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 44239m²
①
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- [Kommuneplan](#)
- [Kommunedelplan \(1\)](#)
- [Områderegulering \(0\)](#)
- [Reguleringsplaner \(10\)](#)
- [Vis kart for Reguleringsplaner](#)

S-2864 [Vis planområde](#)
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-5179 [Vis planområde](#)
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Kombinerte grøntstrukturformåt

V070454 [Vis planområde](#)
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-5184 [Vis planområde](#)
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Fortau

V210155 [Vis planområde](#)
[Reguleringsbestemmelser](#)





Oslo

S-4583

REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 15.06.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200807991](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200807991

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. GNR 85/ BNR 3, GNR 85/ BNR 293, GNR 123/ BNR 1347, GNR 12 / BNR 779 MED FLERE.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket kart nummer BOP-200807991 del 1/2 og BOP-200807991 del 2/2, datert 30.09.2009 og revidert 18.08.2010.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse
- kontor/forretning/lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg
- fortau, gang-/sykkelveg
- annen veggrunn – grøntareal

Hensynssone:

- frisikt

§ 3. *Bebyggelse og anlegg*

Busslomme i Brobekkveien vest for gnr 123 bnr 1343 omreguleres til formål bebyggelse og anlegg, kontor/forretning/lager og føyes sammen med tilgrensende område i øst med regulering S-3559.

To områder der fellesavkjørsel S-2233 møter offentlig vei S-1947 omreguleres fra felles avkjørsel til formål bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og føyes til tilgrensende regulering S-1947 og 7,8 m² tilsvarende til S-4220.

§ 4. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

4.1 Fortau:

Innenfor formålet tillates det opparbeidet holdeplasser med lehus.

4.2 Annen veigrunn – grøntareal

Arealer regulert som annen veigrunn - grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller behandles på en annen parkmessig måte. Ved utarbeidelse av beplantningsplan skal det spesielt fokuseres på treplantning som kan underbygge et allépreg i Refstadveien. Innenfor formålet tillates det opparbeidet:

- fotgjengerareal for tilknytning til fotgjengerfelt og gang-/sykkelvei
- holdeplasser med lehus
- støttemur med høyde inntil 1,8 meter på strekninger som vist på plankartet.

4.3 Fotgjengerfelt:

Plassering av fotgjengerfelt vist på plankartet er veiledende.

§ 5. *Krysningspunkt*

Ved etablering av gjennomgående turvei D3/D6 x Brobekkveien skal krysningspunktet gis en tydelig, trafiksikker utforming som gir prioritet til turdraget. Ved etablering av krysningspunkt D6 x Refstadveien skal krysningspunktet vurderes særskilt i forhold til tilstøtende regulering av tunnel under veien. Dersom det ved bygging av tiltaket for miljøprioritert gjennomkjøring ikke er etablert planskilt turveikryssing for turvei D6s kryssing med Refstadveien, skal det utformes en kryssing i plan som tydeliggjør turveitraséen.

§ 6. *Felles kjørevei*

Gnr/ bnr 84/4, 85/3, 123/ 589 og 1140, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via Økernveien sydøst for Refstadveien, over f_Kjøreveg-1, atkomst til gnr/ bnr 123/ 589 tillates over mellomliggende annen veggrunn - grøntareal. Veien har to strekninger - disse forbinder atkomsten til Økernveien gjennom felles avkjørsel som er bestemt i V130489 og S-2233.

Gnr/ bnr 122/ 201 og 237, 123/ 29, 47, 184, 536, 661 og 668, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via vei 19460 med sydvendt avgreining mellom gnr 123 bnr 47/536 og gnr 122 bnr 201, f_Kjøreveg-2.

Arealet som omfattes av utvidet f_Kjøreveg-2 for tilknytning av gnr/bnr 123/47 kan tilbakeføres til arealbruk med bestemmelser som tilstøtende regulering dersom denne eiendommen slås sammen med tilstøtende eiendom eller sikres tilfredsstillende atkomst på annen måte via denne felles kjøreveien.

§ 7. *Avkjørsel*

Det tillates avkjørsel som vist på plankartet.

§ 8. *Hensynssone frisikt*

I frisiktssoner skal det være fri sikt i henhold til kravene som følger av Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.

§ 9. *Anleggsperioden*

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget. Før anleggstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 10. *Detaljavklaring*

Tiltaket er detaljavklart i plan og unntas fra søknadspått ved gjennomføring.



S-4183

Refstadveien 35 - Bjerkedalen. Endret reguleringsplan med bestemmelser. Reguleres til off.bygning/allmen.formål (barnehage) spes.område (parkering) og friområde (park).

Vedtaksdato: 16.11.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200404994](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200404994

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REFSTADVEIEN 35, BJERKEDALEN
GNR.123, BNR.521 MFL.****§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1 - 200404994 og datert 14.02.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål – barnehage
- Friområde – park
- Spesialområde – parkering

§ 3. Byggeområde**3.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 700 m².

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Tillatt gesimshøyde maksimum kote 138,0.

3.3 Utforming

Bebyggelsen skal gjennom volumoppbygging, orientering og terrengtilpassing, takform og farge-/materialbruk utformes slik at den underordner seg det store landskapsrommet i Bjerkedalen.

Gjerde skal være maksimum 1,1 meter høyt, skal ha en nøytral farge og skal være transparent i utførelsen.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Overvann

Overvann fra tak og harde flater skal infiltreres i grunnen lokalt innenfor planområdet.

3.5 Universell utforming

Universell utforming skal ligge til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Spesialområde – parkering

Parkering for barnehagen skal anordnes innenfor spesialområdet etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 5. Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6. Friområde

Det tillates etablert kjøreatkomst for service- og utrykningskjøretøyer over friområdet mellom barnehagen og spesialområdet for parkering.

§ 7. Skjerming mot trafikkstøy

De laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder. Dersom grensene overskrides, skal støyreducerende tiltak iverksettes.

Plan for støytiltak skal være dokumentert i søknad om rammetillatelse og eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage innenfor byggeområdet, skal eksisterende barnehage innenfor planområdet samt eksisterende barnepark beliggende sydvest i Bjerkedalen (gnr. 123 / bnr. 521) være nedlagt og fjernet, og tomtene skal være tilbakeført til park med tilsvarende standard som omkringliggende arealer.

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603663](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeføretagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med området (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



23053

Ad. Reguleringsplan for gnr. 123 bnr. 521, 439, del av bnr.8 og bnr. 3 med flere, Økernbråten.

23053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.05.1953

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195303369](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Nederste del av park omr. endret.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





V210155

Forretnings- og boligbebyggelse, Gnr. 123, 521 - 439.

V210155 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.01.1955

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195503122](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





V070454

Bebyggelseplan gnr. 123 bnr. 521

V070454 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.04.1954

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195403712](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Droppa avkjøringene, digitalisert inn.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5184

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brobekkveien 31

Vedtaksdato: 30.08.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 11 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Brobekkveien 31

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 123/625 og 123/627.

Kartnummer ONO-201818294-1, 23.09.2020 og revidert 14.06.2022 og 08.03.2023.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med bevertning og forretning på bakkeplan, og et gårdsrom med uteoppholdsareal. Eksisterende boligbygg på gbnr. 123/627 forutsettes videreført. Det reguleres også tilstøtende fortau, torg og møteplass med utadrettede formål som bevertning og forretning.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kommunale avløpsledninger

Alle søknadsplichtige tiltak innen planområdet skal plasseres i henhold til avstandskrav til kommunale vann- og avløpsinstallasjoner slik det er beskrevet i den til enhver tid gjeldende VA-norm for Oslo.

1.2 Gulvnivå

Alle gulvnivåer for boliger skal være høyere enn gatenivå.

1.3 Kvalitetsprogram

For alle uteoppholdsarealer, inkludert tak, forplass og torg, skal *Kvalitetsprogram for utforming*, datert 23.03.2020, følges.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum [40] %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert utomhusplan og tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Fellesbestemmelser for felt 1 og felt 2

2.1 Uteoppholdsareal

Utearealer på bakkeplan og tak skal ha variert vegetasjon i flere sjikt, og jordkvalitet og -dybde som gir gode betingelser for vekst og rikt biologisk mangfold. Vegetasjonen skal være stedegen, og gi opplevelse av årstidsvariasjon.

Det skal legges til rette for flere større trær innenfor planområdet. Det skal plantes minst 8 trær i gårdsrommet, hvorav minst 2 skal ha en stammeomkrets på minimum 20 cm.

Minst 40 % av alt uteoppholdsareal på terreng skal ha minimum 1,0 meter jorddybde. Minst 40 % av uteoppholdsareal på lokk over parkeringskjeller skal ha minimum 40 cm jorddybde.

Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med vegetasjon. Det skal være høy kvalitet på materialer og blågrønne elementer.

Det skal etableres beplantning på areal mellom bebyggelse og fortau langs Martin Borrebekken vei. Utearealenes overgang mot Martin Borrebekken vei 16, 18 og 20 skal utformes med beplantning, regnbed og/eller møblering som markerer skille mellom eiendommene. Det skal etableres gangveier gjennom gårdsrommet med dekke av naturmaterialer. Asfalt tillates ikke. Uteoppholdsarealet skal ha en naturlig overgang til

tilliggende terreng. Det tillates etablert kantstein mot parkeringsplass i Martin Borrebekken vei 16, 18 og 20.

Tak skal etableres med fellesarealer for opphold og dyrking. Minst 20 % av ny beplantning skal være humle- og bie vennlige planter. Det skal etableres drivhus på tak. Det tillates private arealer i form av parselhager.

Målbare arealer inngår i beregningsgrunnlaget for BRA.

Gangsti kan markere skillet mellom utearealene for felt 1 og felt 2. Det tillates ikke andre fysiske skiller mellom de to feltene.

2.2 Utomhusplan og takplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan og takplan i målestokk 1:200, snitt i relevant målestokk, detaljtegninger som viser regnbed, parselhager og takflater som viser avrenning og oppbygging.

Utomhusplanen skal være felles for bebyggelse og anleggsformål og dokumentere torg, forplass, uteoppholdsarealer, vegetasjon, overflater og materialvalg, belysning, kjøre- og gangarealer, adkomst, støyskjermingstiltak, sykkelparkering, varelevering, renovasjonsløsninger, evt. oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, evt. parkering for forflytningshemmede på terreng, areal for mellomlagring av snø, overvannshåndtering med vann- og flomveier, eksisterende og fremtidig terreng og kotehøyder, stigningsforhold og universell utforming, sammenheng i overganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer og samferdselsanlegg i Refstadveien og Martin Borrebekken vei.

Takplan for felt 1 og felt 2, skal vise plassering av takoppbygg, opparbeidelse av takflater, vegetasjon herunder områder for dyrking, felles og private uteoppholdsarealer herunder parselhager med tilhørende skjermvegger.

2.3 Adkomst

Planområdet skal ha avkjørsel fra Martin Borrebekken vei som vist med pil på plankartet. Avkjørsel er felles for felt 1 og felt 2.

2.4 Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

2.5 Støy

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle leiligheter i rød støysone skal være gjennomgående.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 T-1442 2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Det må dokumenteres at støykrav oppfylles ved søknad om rammetillatelse.

2.6 Parkering

Krav til parkering for bil:

maks 0,7 plasser per 100 m² av BRA bolig
maks 0,5 plasser pr. 100 m² av BRA forretning

Minimum 50 % av totalt antall biloppstillingsplasser skal ha tilgang til lademulighet. Alle biloppstillingsplasser skal tilrettelegges for mulig fremtidig lademulighet.
HC-parkering: Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m² BRA.

Krav til parkering for sykkel:

Minimum 3 plasser per 100 m² BRA bolig
minimum 3 plasser per 100 m² BRA forretning
Minst 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastsykler/sykkelvogn.
Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygget. Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykkel, sykkelpumper og arealer for service og vask av sykkel.

Parkering under terreng innenfor felt 1, skal dekke parkering for felt 2.

2.7 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.8 Renovasjon

Løsninger for boligrenovasjon skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesområde. Oppstilling av renovasjonskjøretøy skal skje i Martin Borrebekkens vei. Renovasjonsløsningene skal være felles for felt 1 og 2. Det skal plantes vegetasjon mellom torg og avfallsbeholdere.

Næringsavfall skal håndteres i kjeller.

Bestemmelser til arealformål

3 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

3.1 Bestemmelser for kombinerte bebyggelse og anleggsformål og samferdselsanlegg - bolig /Torg (Felt 3)

Området reguleres til torg på terrengnivå som tillates overbygget. Høyde under utkragingen skal være minimum 6 meter. Søylar tillates ikke.

For krav som gjelder arealet på bakkeplan regulert til torg vises det til bestemmelse 5.4 Torg.

For krav som gjelder bebyggelsen over torget vises det til bestemmelse 4.1 Felt 1.

3.2 Bestemmelser for kombinerte bebyggelse og anleggsformål og samferdselsanlegg – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/bevertning/Fortau/sykkelanlegg/annen veggrunn-grøntareal/trasé for sporveg/forstadsbane (felt 4)

Området skal opparbeides som en del av forplass, i tråd med bestemmelse 6 #1 Forplass.

Det tillates ikke faste installasjoner som kan komme i veien for en mulig framtidig trikk.

4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1 Bestemmelser for kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,velvære)/ bevertning (Felt 1).

4.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4600 m². Maksimalt tillatt areal til forretningsformål, bevertning og tjenesteyting er 350 m² BRA.

Arealer under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Som areal under terreng regnes arealer der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 0,5 meter eller lavere. Tenkte plan regnes ikke med i BRA.

4.1.2 Bruk

Det skal være publikumsrettede funksjoner i bebyggelsens 1. etasjer mot torget, Refstadveien og forplassen.

4.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke vises gjelder formålsgrense som byggegrense. Arealer under terreng skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesgrense for parkeringskjeller, som vist på plankartet.

Innenfor de øverste 5 meter av regulert byggehøyde tillates kun takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parselhager, skjermvegger til parselhager, drivhus, pergola, leegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker og tilsvarende. Skjermvegger til parselhager skal være maks 2,2 m høye og trappes ned til forskriftsmessig rekkverk høyde mot gesims.

Takoppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrig kommer i tillegg til de 20 %. Drivhus skal etableres i glass og skal være minst 15 m² og maksimum 25 m². Drivhus og parselhager skal være innenfor maksimal kotehøyde som vist i plankart.

4.1.4 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging. Fasader fra 2. etasje og oppover skal ha rødtonet tegl som dominerende fasademateriale. Tegl skal også inngå i gatefasadens fasadeuttrykk, slik at byggenes arkitektoniske hovedgrep er gjenkjennelig i hele byggets høyde.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal etableres takterrasser. Tak skal anses som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg, innkassing av tekniske anlegg, støy- og vindavskjermingstiltak, samt rekkverk og skillevegger på tak, drivhus og parsellhager, skal ha arkitektonisk utforming som i materialitet, detaljering og plassering støtter opp under byggverkets hoveduttrykk. Det skal benyttes tre som hovedmateriale på takdekker, skjermvegger, og møblering. Tekniske anlegg skal integreres i trappe- /heisoppbygg. Rekkverk og skjermvegger på tak skal være inntrukket minimum 0,5 meter fra fasadeliv. Rekkverk på tak skal være transparent.

Oppbygg for trapp og heis tillates i flukt med underliggende hovedfasade. Fasaden på oppbygget som flukter med underliggende hovedfasade skal ha samme hovedutforming som bebyggelse for øvrig.

Mot Refstadveien skal gatefasaden trekkes minst 1,5 meter inn fra fortauskant, på minimum 50 % av samlet fasadelengde for å skape en møbleringssone. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser i møbleringssonen mot fortau og Refstadveien. Det skal være åpne og transparente førsteetasjer mot Torg og Refstadveien.

Port til parkeringskjeller og innganger til tekniske rom og trafo skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

Private forhager, herunder markterrasser, tillates inntil 4,5 meter ut fra fasaden inn mot gårdsrom.

Balkonger kan krage maksimalt 2 meter ut fra hovedfasade og maksimalt 2 meter ut over byggegrense inn mot gårdsrom. Høyde fra gjennomsnittlig planert terreng til underkant balkong skal være minst 3,5 meter. Summen av den samlede lengde av balkonger som er helt eller delvis utkraget per etasje skal ikke overstige 40 % av den totale fasadelengden til etasjeplanet. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau i nord og vest. Balkonger ut mot Torget og Martin Borrebekkens vei skal være en integrert del av fasaden.

4.1.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 20 % av total BRA for bolig, hvorav minst 60 % skal være på terreng/lokk over parkeringskjeller. Minst 80 % av uteareal på terreng skal være samlet felles uteareal (SFUA). 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer er mellom kl. 15 og kl. 20. 40 % av takflaten skal være solbelyst 1. mai kl. 18.

4.1.6 Leilighetsfordeling

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

4.1.7 Trafo

Ved krav om nettstasjon skal denne plasseres inne i bebyggelse.

4.2 Bestemmelser for bebyggelse og anleggsformål - boligbebyggelse (Felt 2)

4.2.1 Utnyttelse

Utnyttelse skal ikke overstige BRA = 3750 m². Arealer under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Som areal under terreng regnes arealer der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 0,5 meter eller lavere. Tenkte plan regnes ikke med i BRA.

4.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og maks regulerte høyder som vist på plankartet. Innenfor de øverste 5 meter av regulert byggehøyde tillates kun takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parselhager, skjermvegger til parselhager, drivhus, pergola, leegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker og tilsvarende. Skjermvegger til parselhager skal være maks 2,2 m høye og trappes ned til forskriftsmessig rekkverk høyde mot gesims.

Takoppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrig kommer i tillegg til de 20 %. Drivhus skal etableres i glass og skal være minst 15 m² og maksimum 25 m². Det skal etableres takhage/takterrasser. Drivhus og parselhager skal være innenfor maksimal kotehøyde som vist i plankart. Rekkverk og skjermvegger på tak skal inntrukket minimum 0,5 meter fra fasadeliv. Rekkverk på tak skal være transparent.

4.2.3 Leilighetsfordeling

Ved nybygg og/eller hovedombygging av eksisterende bygning skal følgende leilighetsfordeling legges til grunn:

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

4.2.4 Utforming

Ved fasadeendring eller gjenoppbygging skal bygningens hoveduttrykk videreføres i fasadedetaljering, vindusutforming og arkitektonisk hoveduttrykk. Endringer av farger i fasaden tillates.

Det tillates etablert rømningsstrapp til tak og nytt inngangsparti på eksisterende bygning innenfor regulerte byggegrense på gavlvegger.

4.2.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 20 % av total BRA for bolig, hvorav minst 60 % skal være på terreng. Det skal etableres felles takterrasse med størrelse på minst 150 m². 30 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer er mellom kl. 15 og kl. 20. 30 % av takflaten skal være solbelyst 1. mai kl. 18.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

5.1 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur - fortuet og annen veggrunn-grøntareal skal det sendes inn en byggeplan målestokk 1:200. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer og grøntareal. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse gis.

5.2 Fortau

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankartet.

5.3 Annen veggrunn - Grøntareal

Annen veggrunn - Grøntareal skal være offentlig.

Området skal etableres med regnbed som skal håndtere overvann fra fortau og veibane. Trær og større vegetasjon må godkjennes av VAV pga. VA-ledninger i bakken.

5.4 Torg

Torget skal opparbeides allment tilgjengelig.

Innenfor torget skal det etableres vegetasjon og regnbed som skal inngå som en del av overvannskonseptet. Regnbedet skal være en lavtliggende sone sentralt på plassen og skal fungere som regnsamler og lekeareal.

Torget skal opparbeides med høy kvalitet på materialer og løsninger. Det skal etableres benker og sitteplasser. Møblering skal være integrert og permanent og inngå i et helhetlig konsept. Mot Refstadveien skal det etableres møblering og beplantning som fungerer som skjerming mot vei. Belegning skal være av naturstein eller teglstein. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser på torget.

Det skal plantes minst ett stort tre av type høystammet med stammeomkrets 20-25 cm, eller en gruppe på tre mellomstore trær. Det skal være minimum 15 m³ vekstjord pr. tre.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 Forplass

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en forplass. Plassen skal opparbeides allment tilgjengelig. Den skal utformes som et oppholdsareal med fast dekke, beplantning og benker. Plassen skal henvende seg mot bygningenes førsteetasjer og innganger, og gårdsrommet i sørvest. Beplantningen på plassen skal gi avskjerming mot vei. Belegning skal være av naturstein eller teglstein. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser på forplassen.

7 Bestemmelsesområde #2 Avfall

Løsninger for boligrenovasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2.

Renovasjonsløsningene skal være felles for hele planområdet. Avfallsoppsamlere skal være av typen dypoppsamlere. Synlig del/innkastsøyle skal være av så diskret utforming og størrelse som mulig.

8 Bestemmelsesområde #3 Portal

Portal mellom torg og gårdsrom skal ha minimum 2,2 meter bredde og 5 meter høyde. Korteste vei til avfallshåndtering skal kunne nås via portalen for felt 1 og 2.

9 Bestemmelsesområde #4 Infiltrasjon og fordrøyningsareal

Arealet skal ikke underbygges. Arealet skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

10 Bestemmelsesområde #5 Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates parkeringskjeller, boder og nødvendige tekniske installasjoner under bakken. Viser også til bestemmelser om jorddybde i § 2.1 Uteoppholdsareal.

11 Bestemmelsesområde #6 Infiltrasjon og fordrøyningsareal

Arealet skal ikke underbygges. Arealet skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

12 Bestemmelsesområde #7 Felles uteoppholdsareal

Innenfor bestemmelsesområdet skal det settes av et samlet areal på 250m² som skal fungere som felles uteoppholdsareal for felt 1 og felt 2. Det er ikke tillatt å gjerde inn området. Arealets randsone kan markeres med gangareal og/eller vegetasjon.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

13 Før det gis rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal oppgradering av Brobekkveien herunder kryss mot Refstadveien/Statsråd Mathiesens vei være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal istandsettelse av turvei D6 mellom Brobekkveien og undergang ved Veksthusfløtten være sikret opparbeidet.
- Dersom valgt overvannsløsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

14 Før det gis midlertidig brukstillatelse

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal torg, forplass inkludert felt 4, uteoppholdsareal, inkludert lekearealer, interne gangveger og felles takterrasser være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal tiltak mot støy være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal overvannsløsninger være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal takhage på høyblokka i felt 2 være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Blågrønnfaktor være dokumentert opparbeidet med faktor 0,8, eller høyere.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal biloppstillingsplasser for felt 2 være etablert i garasjekjeller i felt 1.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal sykkelparkeringsplasser for felt 2 være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal fortau og annen veigrunn grøntareal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen, skal fortausutvidelse med tilrettelagt kryssing i Martin Borrebekkens vei der turveien krysser Martin Borrebekkens vei være ferdig opparbeidet.

Dokument som gis juridisk virkning sammen med bestemmelsene

Kvalitetsprogram for utforming, dato 15.12.2022.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30. 08.2023, sak 290/2023.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5179

Saken gjelder: Detaljregulering Brobekkveien 40 m.fl.

Vedtaksdato: 14.06.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Reguleringsbestemmelser for Brobekkveien 40 m.fl.

Detaljregulering for gnr., bnr. 123/521, 123/607 og 123/678.

Kartnummer ONO-201920252, datert 11.05.2022

Planens hensikt

Intensjonen med planen er å regulere inn ny grønnstruktur, og sørge for at eksisterende, opparbeidet grønnstruktur får riktig arealformål.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Grønnstruktur turvei/friområde

Turvei/friområde skal være offentlig.

Det skal være en sammenhengende turvei fra øst til vest gjennom området. Turveiene skal opparbeides med grusdekke. Fargen på grusen skal være rødlig, slik at utformingen blir lik grusdekket på opparbeidet turvestrekning mellom Brobekkveien og Bjerkedalen park.

Insektvoll, regnbed og annen beplantning og trær skal opparbeides for å sikre biologisk mangfold, være pollinatorvennlig i flere sjikt, og være stedegen. Under opparbeidelse av turvei/friområde, skal fremmede arter fjernes.

1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal vise gangareal, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

1.3 Universell utforming

Turvei skal ha maks stigning på 1:20, være trinnfri og legges slik at naturlige terrengvariasjoner og kvalitet ivaretas. Brattere stigningsforhold tillates i kortere partier, der maks stigning på 1:20 ikke er gjennomførbart.

1.4 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Ekstreme nedbørsmengder skal håndteres, og midlertidige bygg, anlegg og terreng skal tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 Trær

Trær som er markert i plankartet skal bevares. Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el. må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art på samme sted. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak for de ulike feltene utarbeides marksikringsplaner for anleggsperioden som viser hvordan trærne skal beskyttes. Marksikringsplan skal utarbeides av fagkyndig og arborist/trepleier skal konsulteres ved arbeider nær treets rotsone. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone.

Det skal etableres minimum 15 nye trær innenfor området med minimum stammeomkrets 15 cm, målt 1 m over terreng og jordsmonn på minimum 15 m³. Nye trær skal være stedegne.

1.6 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Grønnstruktur - o_Turvei/friområde 1

Turvei/friområde skal opparbeides parkmessig med hovedvekt av gress på dekket. Det skal opparbeides varierte møteplasser for sosial og fysisk aktivitet for ulike aldersgrupper. Det skal minimum være 5 benker og 3 solstoler på friområdet.

Det skal opparbeides turvei fra øst til vest gjennom feltet. Det skal opparbeides en forbindelse fra regulert gangvei i reguleringsplan Lunden 23-25 til gangvei foran boligbebyggelse ved Statsråd Mathiesens vei 6A.

3 Grønnstruktur – o_Turvei/friområde 2

Det tillates oppført ny støyskjerm langs Brobekkveien. Ved opparbeidelse av ny støyskjerm skal denne være utformet slik at den er til minst mulig hinder for ferdsel. Skjermen skal ha en åpning som sikrer friskt og en opplevd sammenheng mellom turveien/friområdet på hver side av støyskjermen. Dominerende materialbruk skal være av transparent materiale.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (midlertidig rigg og anleggsområde)

4.1 Midlertidig rigg og anleggsområde

På det midlertidige anlegg- og riggområdet tillates etablert midlertidige rigganlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet for Brobekkveien. Omlegging av VA-ledninger, kabler, midlertidige bygninger mv. inngår i formålet.

Det midlertidige bestemmelsesområdet opphører når kommunen har fått melding om at anlegget for Brobekkveien, eller deler av dette som benytter det midlertidige riggområdet, er ferdigstilt.

Ved etablering og bruk av midlertidig rigg og anleggsområde skal eksisterende trær og vegetasjon gis særlig beskyttelse. Før området benyttes til midlertidig riggområde skal det utarbeides en marksikringsplan for anleggsperioden som viser hvordan bevaringsverdige trær skal beskyttes.

Marksikringsplan skal utarbeides av fagkyndig og arborist/trepleier skal konsulteres ved arbeider nær treets rotsone, som regnes største omkrets av treets krone.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før igangsettingstillatelse for o_Turvei/friområde 1

Før det gis igangsettingstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal midlertidig rigg og anleggsområde være avviklet.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal en byggeplan for kryssing over Brobekkveien være godkjent av Bymiljøetaten.

6 Før midlertidig brukstillatelse for o_Turvei/friområde 1

Før første midlertidig brukstillatelse gis for felt o_Turvei/friområde 1, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal det være opparbeidet en sikker kryssing over Brobekkveien der turveien krysser Brobekkveien.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal det være opparbeidet en fortausutvidelse med tilrettelagt kryssing i Martin Borrebekkens vei, der turveien krysser Martin Borrebekkens vei.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2023, sak 186/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2023



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5185

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brobekkveien og Vollebekkveien

Vedtaksdato: 30.08.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Detaljregulering for Brobekkveien og Vollebekkveien

Gnr/bnr. 999/446 m.fl.

Kartnummer UTI-201619425, 27.10.2020, og revidert 19.01.2023.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bymessig opparbeidelse av Brobekkveien og Vollebekkveien, der Brobekkveien og Vollebekkveien skal endres fra vei til gate. Det skal etableres tosidig sykkelfelt og fortau langs hele planstrekningen i Brobekkveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet. Stengte avkjørsler vises også på plankartet. Det skal være nedsenk i kantstein ved avkjørsler. Avkjørselen fra Nordalveien til eiendom 123/607 skal kun benyttes av renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.4 Støttemur

Etableringen av støttemur langs Brobekkveien skal tilpasses terrenget på best mulig måte.

1.5 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

1.6 Beplantning

Det skal etableres gatetrær i arealene avsatt til annen veggrunn – grøntareal.

Det settes krav om min. 15 m³ vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det må sikres at trær som plantes er av god kvalitet og vil oppnå god etablering.

1.7 Bekjempelse av fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved gjennomføring av tiltaket.

1.8 Støy

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for beregning av støy i anleggsperioden og i normalsituasjonen.

1.9 Dokumentasjonskrav

1.9.1 Faseplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging. Planen skal vise hvordan man sikrer trygg skolevei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende.

1.9.2 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.9.3 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær innfor planområdet. Marksikringsplanen skal utarbeides av sertifisert arborist.

Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planområdet, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)

2.1 Kjøreveg

f_SKV1 skal være felles veg for gnr./bnr. 123/149 (Brobekkveien 63) og 123/659 (Brobekkveien 63B) og senere utskilte parseller.

2.2 Fortau SF

Areal regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det tillates etablering av gatebelysning innenfor formålet.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

2.3 Sykkelanlegg SS

Areal regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.

Sykkelfelt skal være gjennomgående. Dersom sykkelfeltene etableres som opphøyde skal det være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

2.4 Gangareal SGG

Areal regulert til Gangareal (SGG) skal være offentlig.

Det tillates etablering av leskur innenfor arealformålet.

Areal rundt kantstopp og leskur skal utformes universelt.

2.5 Annen veggrunn - grøntareal SVG

Areal regulert til Annen veggrunn-grøntareal (SVG) skal være offentlig.

Annen veggrunn - grøntareal skal naturlig revegeteres eller tilsåes slik at hovedtrekkene i landskapets karakter opprettholdes.

Det tillates etablering av møbleringselementer som lysmaster, trær, sykkelstativ, benker, trebeskyttere o.l. innenfor formålet.

Det tillates etablert støttemurer og andre konstruksjoner/installasjoner/anlegg som har tilknytning til veganlegget.

Det tillates snøopplag innenfor arealformålet.

Innenfor arealformålet tillates det at holdeplass forskyves opp til 0,5 m utover areal som er avsatt til holdeplass (Gangareal, SGG).

Innenfor arealer avsatt til o_SVG1 skal det å etablere støyskjerm for eiendommen 123/58, Kryssveien 34.

I o_SVG som ligger parallelt med Lunden skal det opparbeides et åpent fuktdrag på 3,5 meters bredde. Overflatevann fra halve kjørearealet og fortau ledes mot fuktdraget. Vann som kommer fra kjøreareal må renses før det slippes ut i fuktarealet med gress og våtmarksplanter i bunnen av rennen. I fuktdraget skal det plasseres trær og belysning for kjøreareal i Lunden.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

På midlertidige anlegg- og riggområder tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Omlegging av VA-ledninger, kabler, midlertidige bygninger mv. inngår i formålet.

Arealer avsatt til infrastruktur, SKV, SF, SS, SGG og SVG er også tilgjengelige for anleggsvirksomhet innenfor rammene av prosjektet.

De midlertidige bestemmelsesområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget, eller deler av dette, er ferdigstilt. Veger, fortau, rabatter og kantarealer som blir berørt av midlertidig anlegg- og riggområde skal tilbakeføres til samme standard som de hadde før anleggsarbeidene ble igangsatt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse for opparbeidelse av veien

4.1 Vilkår for gjennomføring

Ny adkomst til eiendom 123/659 (Brobekkveien 63B) skal være sikret før eksisterende adkomst stenges.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidige brukstillatelse gis.

Før søknad om igangsettingstillatelse for veianlegget skal bygning(kiosk) som forutsettes fjernet på eiendom 123/52, være sikret ny plassering enten annet sted på eiendommen eller på annen eiendom. Bygget skal ikke skades under flyttingen.

**Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 30.08.2023, sak 292/23.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.

Vedtak - Brobekkveien og Vollebekkveien
Plankart - Brobekkveien og Vollebekkveien
Reguleringsbestemmelser - Brobekkveien og Vollebekkveien