

BJERKEDALEN PARK

Martin Borrebekkens vei 22

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Martin Borrebekken's vei
22. Foto: Paul-Dan Dragoman.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 290 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

66/73 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

44239.1 m² (festet)

TOTALPRIS

5 423 262,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 650,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 132 172,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

44 154,-

BYGGEÅR

1957

Din megler



Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

+47 469 28 782

Som tidligere toppidrettsutøver har jeg utviklet en sterk arbeidsmoral og en dedikasjon som preger arbeidet mitt som eiendomsmegler. Jeg lever av fornøyde kunder, og derfor er det helt avgjørende for meg at hver prosess gjennomføres med kvalitet, presisjon og tett oppfølging – slik at de som bruker meg ønsker å anbefale meg videre.

Ingen boligsalg er like. Derfor skreddersyr jeg alltid løsninger tilpasset både boligen og situasjonen, for å sikre best mulig resultat hver eneste gang.

Jeg elsker å vinne. La oss vinne sammen.



Lækker og moderne 4-roms endeleilighet | Nytt kjøkken og overflater (2024-2026) | Sydvendt balkong | Parkeringsmulighet

Velkommen til Martin Borrebekken Vei 22! Dette er en gjennomgående og attraktiv 4-roms endeleilighet med umiddelbar nærhet til prisvinnende Bjerkedalen park. Boligen har en funksjonell og arealeffektiv planløsning bestående av praktisk entré, tre soverom, flislagt bad, romslig stue med utgang til sydvendt balkong, samt et separat kjøkken.

Høydepunkter:

- Solrik og skjermet balkong på ca. 7 m²
- Påkostet Norema Kjøkken (2024/25), nye og integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med gulvvarme, opplegg for vaskemaskin
- Oppgradert med nye gulv og overflater (2025/26)
- Varmtvann, fiber og fyring er inkl.
- To boder for lagring i kjeller og på loft
- Bjerkedalen Park med badedam, lekeplasser og kafé
- Gode kollektivforbindelser
- Parkeringsmulighet

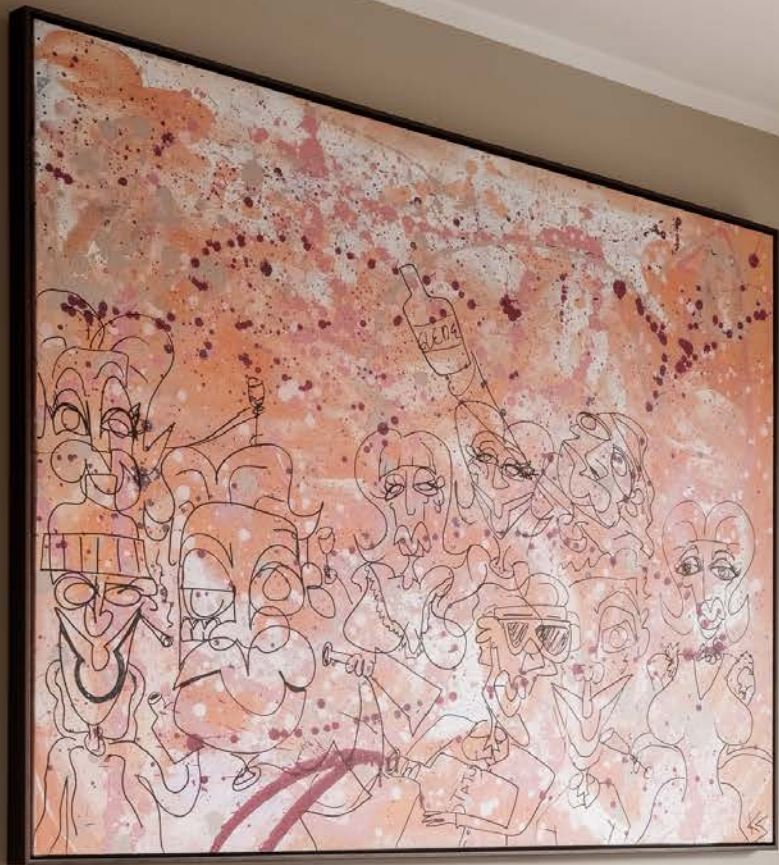
Velkommen til visning!





















































































































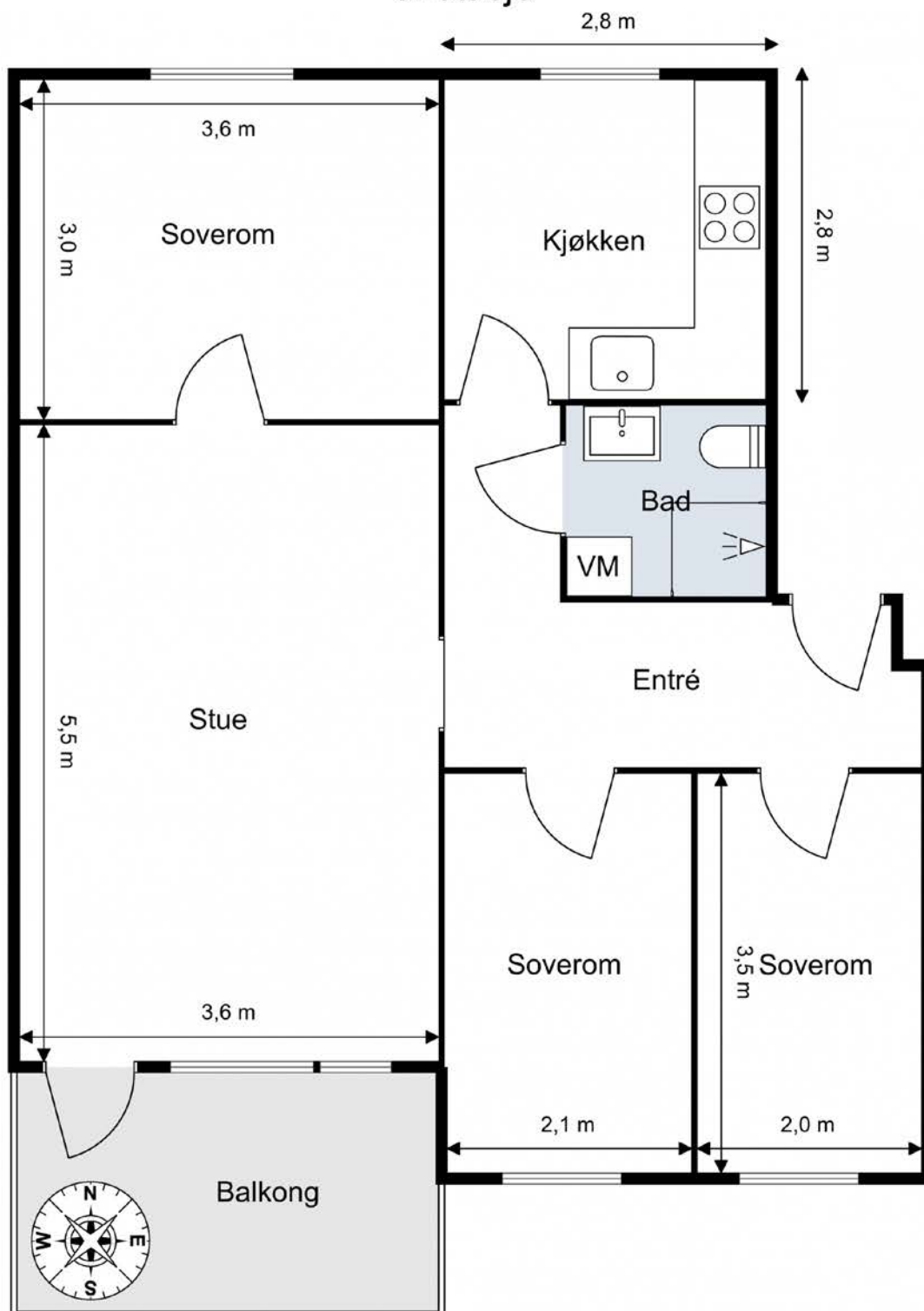


Plantegning



Martin Borrebekkens vei 22, 0584 OSLO

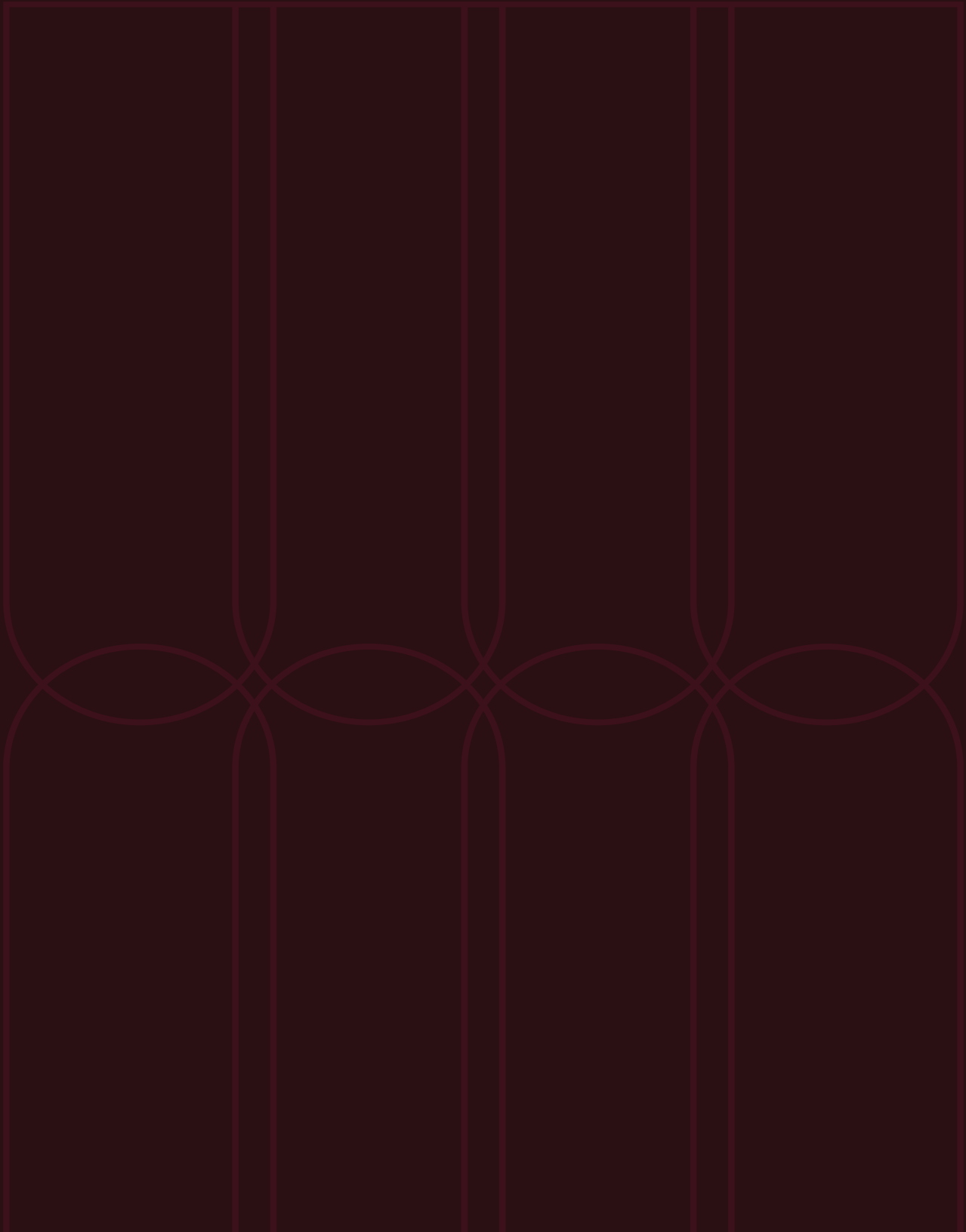
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

MARTIN BORREBEKKENS VEI 22

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 290 000

Omkostning kjøper

5 290 000,00 (Prisantydning)

132 172 (Andel av fellesgjeld)

5 422 172 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt)

5 423 262 (Totalpris inkl. omkostninger)

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 142 562 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 423 262

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 650,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5

650,- per måned.

Fordeling av felleskostnadene:

- 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, polisnr 84853766)
- 11,3 % - Renter og avdrag fellesgjeld
- 5,4 % - Avskrivninger
- 4,3 % - Andre kostnader

Generalforsamlingen vedtok i 2025 en opprusting av lekeplasser og uteområder med en kostnadsramme på inntil 3 millioner kroner, fordelt over perioden 2025-2029. Dette vil bli finansiert med en kombinasjon av driftsmidler, oppsparte midler og låneopptak. En eventuell økning i andel fellesgjeld vil være mellom kr 4 000,- og kr 7 800,- per andel, avhengig av størrelsen på låneopptaket.

Ettersom borettslagets lån har flytende rente, kan felleskostnadene påvirkes av renteendringer. Kjøperen må være inneforstått med at utgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Det tas forbehold om endringer etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Fellesgjeld

Kr 132 172 pr. 24.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Låne nummer: 94927076033

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 24.03.2026: kr 50 980 655,-
 Andel av saldo: kr 132 172,47
 Innfrielsesdato: 01.08.2054
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,05%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

Sikringsordning

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Borettslaget har i medhold av borettslagsloven § 5-20, pant i andel og innskudd foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det ble i 2023 installert fibernett i borettslaget. RiksTV Obos Open NET og Riks-TV basis, med 50 kanaler, er borettslagets leverandør av internett og TV.

Avtale løper til november 2026 og det blir valgfritt om andelseier tegner ny kollektiv avtale for 3 nye år.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 44 154 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 242 816 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 971 262 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i attraktive og barnevennlige Bjerkedalen på Bjerke, et etablert boligområde preget av variert bebyggelse med både borettslag, rekkehus og eneboliger, omgitt av grønne og frodige omgivelser. Området inngår i den omfattende byutviklingen i Hovinbyen, som vil bidra til ytterligere utvikling og økt attraktivitet i årene fremover.

På tomten ved siden av finner man bl.a. Bjerkedalen Park, et prisvinnende og svært populært parkområde på hele 40 mål. Parken byr på et bredt spekter av fasiliteter, blant annet badedam, ballbaner, lekeområder og flotte grøntarealer. På vinterstid tilrettelegges det for både

skøytebane og akebakke. I parkens hjerte ligger paviljongen med kafédrift, som er et hyggelig samlingspunkt for både små og store. Parken egner seg ypperlig til rekreasjon, lek og sosiale sammenkomster året rundt.

I kort gangavstand ligger også Sverre Refstads plass, en hyggelig nærpark med blant annet fotballbane, lekeapparater og sitteområder. Om vinteren etableres det skøytebane, og plassen fungerer som et naturlig samlingspunkt i nærmiljøet.

Området har et svært godt tilbud av skoler og barnehager. Vollebekk skole ligger rett i nærheten, og det finnes flere andre skoler i området, inkludert Refstad, Linderud, Løren og Årvoll skole, samt flere ungdomsskoler og videregående skoler som Bjerke og Grefsen. Det er også et bredt utvalg av barnehager i nærområdet, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier.

Dagligvaretilbudet er meget godt med flere butikker innen kort gangavstand, blant annet Kiwi og Rema 1000, i tillegg til apotek og øvrige servicetilbud. For et større handels- og servicetilbud ligger både Linderud senter og Storo Storsenter i kort avstand fra boligen. Sistnevnte tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Det er gode muligheter for trening og fritidsaktiviteter i området, med idrettslag som Linderud og Årvoll som tilbyr aktiviteter innen blant annet fotball, håndball og ski. Videre finnes treningssentre og idrettsanlegg i nærområdet. For friluftsentusiaster er det kort vei til Lillomarka, som byr på flotte turmuligheter året rundt, med skiløyper, turstier og alpinanlegg på Grefsen og Årvoll.

Beliggenheten er svært sentral med enkel adkomst til Oslo sentrum samt hovedfartsårer som Ring 3 og E6. Området har gode kollektivforbindelser med flere busslinjer i nærheten, og Vollebekk T-banestasjon ligger i

kort gangavstand med hyppige avganger på linje 4 og 5. Det er også gode sykkelforbindelser i området.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsmulighet for én bil på borettslagets parkeringsområder. Plassene er ikke nummererte, men organiseres som fri parkering, og det er normalt god kapasitet. Borettslaget har rundt 220 oppmerkede plasser, og hver andel får tildelt ett parkeringskort som gir rett til å parkere på ledig plass. Parkeringskortet følger boligen ved salg, og ved tap av kort påløper et gebyr på kr 500 for nytt. Parkeringstillatelsen administreres via Aker P-drift sin app.

Det er også gode muligheter for elbillading, med tilgang til 22 ladepunkter som vanligvis har ledig kapasitet. Dersom man har behov for parkering til flere biler, kan beboerparkering i gaten benyttes etter gjeldende ordninger.

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid.

For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år
- Elbiler: kr 0 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene.
oslo.kommune.no – beboerparkering

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 44239.1 m²

Store, flotte grøntarealer med private asfalterte stikkveier, lekeplasser og sittegrupper.

Bortfester er Oslo kommune iht. festeavtalen datert 02.11.1954. Avtalen gjelder fra 01.07.1955 og utløper den 30. juni 2045.

Økernbråten Borettslag A/L betaler en årlig festeavgift på kr 558 472. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. 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.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger aprobasjonsdokument for våningshus, datert 24.03.1954. Dokumentet er uattestert.

Aprobasjonsdokument (godkjenningssdokument) er en formell bekreftelse som dokumenterer at noe er godkjent, observert eller utført i henhold til gitte kriterier. Slike dokumenter brukes til å sikre kvalitet og gi grunnlag for å etterprøve informasjon, for eksempel innen utdanning, fagprøver eller ved innsending av søknader.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner, Martin Borrebekkens vei 22 - 28 - Utskifting av røropplegg. Datert 28.01.2008

Lovlighet, byggetegninger:

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 to soverom i tilknytning til gangen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad, kjøkken, stue og tre soverom. Sydvendt balkong på ca. 7 m².

Leiligheten disponerer en bod på loftet på 4 m² (gulvareal på 12 3 m²) og en bod i kjelleren på 3 m².

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Målbart areal på loftsboden er målt til 4 m², gulvarealet er målt til 12 m².

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Lovlighet, byggetegninger:

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 to soverom i tilknytning til gangen.

Standard

Dette er en gjennomgående endeleilighet beliggende i 3. etasje, med en effektiv planløsning som i senere tid er tilrettelagt for tre soverom. Oppvarming skjer via sentralfyring med radiatorer, supplert med behagelig gulvvarme på badet. Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvendt balkong. Leiligheten er gjennomgående

oppusset i nyere tid. Badet ble oppgradert i 2014 i regi av borettslaget. Videre ble alle vinduer og balkongdør skiftet i 2019, også i regi av borettslaget. I senere tid er alle rom oppgradert med nye gulv og overflater (2025/2026), og samtlige dører og dørlister er malt i 2025. Kjøkkenet er delikat renoverert i 2024/2025, og er utstyrt med nye, integrerte hvitevarer.

Entré:

Boligen har en solid og brannklassifisert entrédør fra 2018. Entréen fremstår som lys og innbydende, med oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, og gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk av boligen.

Stue:

Romslig og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gir fleksible møbleringsmuligheter. Stuen fremstår som lys og tiltalende med store vindusflater som slipper rikelig med naturlig lys inn. Fra stuen er det utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. Overflater er oppgradert med nytt gulv og nymalte vegger, og rommet har en behagelig takhøyde på ca. 2,51 meter, som bidrar til en god romfølelse.

Balkong:

Romslig, sydvendt balkong på ca. 7 m² med gode solforhold. Balkongen har direkte utgang fra stuen og oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass til en komfortabel sittegruppe, og løsningen gir et privat og skjermet uterom med lite innsyn. Balkongen er utstyrt med praktiske trefliser på gulv og rekkverk i solid stålkonstruksjon med høyde på ca. 1,07 meter. Den er i tillegg takoverbygget, noe som skaper en lun og beskyttet uteplass som kan benyttes store deler av året. Her kan du sitte godt skjermet for vær og vind, samtidig som du nyter frisk luft og utsyn i rolige omgivelser.

Kjøkken:

Delikat og påkostet kjøkken renoverert i 2024/2025, med stilren innredning fra Norema. Kjøkkenet fremstår som

eksklusivt og funksjonelt, med innredning langs tre vegger som gir rikelig med skap- og benkeplass. Det er valgt en robust og elegant benkeplate i granitt (Nero Assoluto fra Nerostein), som gir et eksklusivt preg. Kjøkkenet er videre utstyrt med innfelt platetopp med nedtrekk og kullfilter, samt innfelt vask med armatur i italiensk gullfinish. Praktiske, innfelte strømuttak i benkeplaten bidrar til en ryddig og brukervennlig arbeidsflate. Samtlige hvitevarer er nye og integrerte, herunder induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Stekeovn og mikrobølgeovn er plassert i ergonomisk arbeidshøyde. I forbindelse med oppgraderingen er det etablert tre nye strømkurser til kjøkkenet. Kjøkkenet har vindu som gir godt med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Soverom:

Leiligheten inneholder tre soverom med fleksible bruksmuligheter. To av rommene er etablert ved deling av et opprinnelig rom med lettvegg, noe som gir en praktisk og funksjonell rominndeling. Hovedsoverommet fremstår som romslig og innbydende, mens de øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Samtlige rom har plass til seng, samt garderobeløsning og nattbord etter behov.

Bad:

Flislagt og funksjonelt bad med elektriske varmekabler i gulv som gir god komfort. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i praktisk innredning, speil samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og effektiv løsning i hverdagen.

Overflater:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malt tapet og malt betong. Fliser på bad.

Himling: Malt betong.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på loftet på ca. 4 m²

(gulvareal på 12 3 m²) og en bod i kjelleren på ca. 3 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin kan medfølge, men dette må spesifiseres ved budgivning.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Installasjon av servant, avløp og waterguard.
- Arbeid utført av: Rørprosjekt AS

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

- Ja. Økernbråten borettslag ble bygget i 1954 og veggene i kjellerne har ikke vært rehabilitert siden. Det har vært vannlekkasjer og med manglende ventilasjon har det ført til råte i treverk og dårlig lukt flere steder. Nå som dreneringsarbeidet ferdigstilles vil det være naturlig å se på rehabilitering av kjellere. Dette er innenfor vanlig drift for styret å sette i gang, men det er en stor kostnad og gjenstand for prioritering. Dersom du ønsker at styret skal prioritere dette kan du sende inn skjema under. Dette er forslag til plan: Styret har laget en ny arealfordeling av fellesområdene i kjellerne til større boder for hver leilighet. I dag er mye av arealet ikke utnyttet og står åpent for bruk av felles bruksgjenstander som sykler og barnevogner. Mange kjellere blir i stedet benyttet til å avhende seg med hvitevarer, møbler og annet skrot som borettslaget igjen får kostnadene med å frakte bort. Med den nye bodinndelingen vil kjellerne beholde et lite areal til felles bruksgjenstander og resten blir utnyttet slik at hver enkelt andelseier får disponere en over dobbelt så stor bod. Kostnadsoverslag vi har fått fra håndverker viser at dette vil fordele seg til mellom 17.000,- og 19.000,- per andelseier og vil bli finansiert gjennom den vanlige løpende husleien. Det vil altså ikke føre til ekstra innbetaling siden borettslaget har oppsparte midler. Men det er en stor investering for borettslaget. Vi har snakket med eiendomsmegler som har følgende å si om dette prosjektet. "Vi har ingen konkrete tall for hvor mye leilighetene vil stige i verdi med

en større bod, men vi vet at én ekstra budgiver er verdt minimum 50.000,- og veldig ofte mer. Med en så lav kostnad som 17.000,- til 19.000,- pr. leilighet er dette noe jeg vil anbefale borettslaget å gjennomføre."

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Nye sikringer til platetopp, oppvaskmaskin og komfyr. Arbeid utført i sammenheng med renovering av kjøkken.
- Arbeid utført av: Engerdal Elektro

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Det er 22 (i appen står det 26) ladebokser fordelt rundt om i borettslaget. Disse er kun tilgjengelig for beboere i borettslaget. Denne startes ved å benytte "Laddel" sin app. I skrivende stund koster dette 2,93 kr/kWh, så veldig billig sammenlignet med andre kommersielle ladere.

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

- Ja. Vi har installert nytt gulv, lister i gang, stue, kjøkken og malt selv. Alle rom har blitt listet av et selskap

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

- Ja. Nevnt tidligere, men det er planlagt å bygge om bodene. Dette resulterer i økt boligverdi og dobbel så stor bod for hver enkelt boenhet. Det vil også gjenstå en felles bod til sykler, takboks og der jeg f.eks oppbevarer takteltet mitt. Mer info: Montere stikkontakt i hver kjellerbod med eget sikringskap. Andelseier kan bestille strøm til stikkontakten for kr 50,- per måned som faktureres årlig kr 600,-. Dette er ca strømmen et frysenskap benytter per år, inkludert et tillegg for å dekke kostnadene med å koble opp denne løsningen. I forbindelse med arbeidet vil det bli kjerneboret og satt

inn flere ventiler i hver kjeller for å bedre ventilasjon og klima. Det er i dag ingen ventilasjon og dette er avgjørende for å unngå fukt og muggdannelser i fremtiden. Elektriker vil sette opp ekstra lyspunkter der det er behov og lysene får bevegelsessensor slik at de automatisk slukkes. Kjellerdør og loftsdør vil få elektronisk lås slik at du som beboer bare trenger å forholde deg til nøkkelbrikken. Samtidig får vi hindret adkomst til kjeller for alle som har stjålet nøkler for bedre sikkerhet. Med rehabilitering av kjelleren vil... borettslaget få mindre utgifter til rydding og bortkjøring av skrot. leiligheten bli mer attraktiv for potensielle kjøpere. det bli bedre sikkerhet med elektronisk lås. boden få solid dør og nøkkel for bedre sikkerhet. tilgang til stikkontakt for f.eks fryser (koster 50,- per mnd) det bli enklere å frakte sykkel/barnevogn. (evt. sykkelparkeringshus) det bli mer miljøvennlig belysning med bevegelsessensor. det være valgfritt om du bestiller hyllesystem, eller ordner dette selv. det bli bedre ventilasjon og klima i kjelleren. Jeg kan ikke se at dette har blitt bekreftet ok fra kommunen. I tillegg er det planlagt: Styret har mottatt flere forslag om at det etableres sykkelparkeringer i borettslaget. Flere har El-sykler som er tunge å frakte opp/ned kjellertrappen. Per i dag (mars 2025) har ikke kommunen støtteordning for bygging av sykkelparkering, men dersom det kommer vil vi søke støtte fra kommunen til bygging. Eventuelle andre støtteordninger undersøkes fortløpende. På loftet er det byttet ut lys, som har resultert i mye bedre lys på loft.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at

interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boliggård bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Yttervegger er oppført med betong, murverk og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning, plater og forblendet med mur. Etasjeskillere er av betong. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019. I 2022/2023 ble alle rom pusset opp, alle gulv skiftet, innervegger og kjøkkentak malt, og det ble montert ny Norema kjøkkeninnredning. I 2026 ble soverom pusset opp.

Tak:

Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform. Takkonstruksjonen er tekket med takstein (ikke besiktiget).

Vinduer:

Vinduer med 3-lags energiglass, produsert 2018.

Dører:

B-30 brannklassifisert entrédør med 3-lags pressglass, produsert 2018. Innerdører med 3-speil.

Balkong/terrasse:

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m².

Trefliser på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner.
Rekkverkshøyden ble målt til 1,07 m.

VVS-installasjoner:

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Sentralt varmtvannsberedning.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og lufteluger i vegg. Badet har naturlig avtrekk. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Sentralfyring med radiatorer. Elektriske varmekabler i badegulv. Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer i leiligheten.

Elektrisk anlegg: 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. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

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.

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.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

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

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

- Bad - Overflater vegger og himling | Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. 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.

- Bad - Overflater Gulv | Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. 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.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Bad - Ventilasjon | 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. 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 luftekanaler i bygget.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres

til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Martin Borrebekkens vei 22, 0584 OSLO

Gnr. 123, bnr. 607, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 118 i Økernbråten Borettslag
A/l med orgnr. 948056852

Selger

Eirik Kroglund

Borettslag

Økernbråten Borettslag A/l

Organisasjonsnummer: 948056852

Andelsnummer: 118

Økernbråten Borettslag A/L er et frittstående borettslag som består av 386 andelsleiligheter. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på festet tomt.

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og en person kan kun eie én andel. Det gjøres unntak for visse juridiske personer som stat, kommune og boligstiftelser, som kan erverve inntil ti prosent av boligene.

På årsmøtet 24. mars 2025 ble det blant annet vedtatt følgende:

- Opprusting av lekeplasser og uteområder med en ramme på inntil 3 millioner kroner for perioden 2025-2029.
- Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong, etter en felles byggesøknad fra borettslaget.
- Utredning av tiltak for bedre ventilasjon på badene.
- Økt beplantning/støyvegg ved Martin Borrebekkens

vei.

- Endring av vedtekter for å tillate korttidsutleie inntil 30 dager per år uten styrets godkjenning.
- Endring av vedtekter for å tillate inngrep i bærende konstruksjoner med bruk av godkjent byggingeniør.

Innkalling til årsmøte 2026:

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

- Forslag til vedtak: Eget treningsstudio for beboerne, mer rettferdig ordning for parkering samt elbillading, utvidelse av balkonger,

Kjekt å vite:

- 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
- Beboer kan kjøpe gjesteparkering for gjestene sine til meget lav pris gjennom appen
- Grilling er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Gassbeholder skal oppbevares på balkongen.
- Balkongens totale belastning skal ikke overskride 600 kg. Oppbevaring og klestørking skal holdes under rekkverkshøyde.
- Det er ikke tillatt med innglasset balkong
- Endringer som påvirker byggets eksteriør, som dører, vinduer og balkonger, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.
- Ved inngrep i bærende konstruksjoner må andelseier engasjere en byggingeniør som borettslaget har avtale med, og dekker selv kostnadene.
- På kjøkken er kun kullfiltervifte tillatt.
- Postkasser og ringeklokker skal ha standardiserte skilt bestilt via borettslaget.
- Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i kjelleren under trappen.
- Borettslaget arrangerer sosiale sammenkomster som dugnader med servering og julegrantenning.

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)

Dersom det ikke oppstår uforutsette vedlikeholdsbehov, forventes tiltakene nevnt ovenfor gjennomført uten større økning i fellesutgifter, kanskje noen hundrelapper.

Vedlikehold:

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 ca. 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.

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 84853766

Husdyr: Dyrehold er tillatt i borettslaget så lenge gjeldende lover og forskrifter, samt borettslagets regler for dyrehold overholdes. 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. Unngå at dyrene gjør fra seg på lekeplassene og plukk alltid opp avføring.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ingen forkjøpsrett på eiendommen. Dette er et frittstående borettslag, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge vidersalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 2 732 716,-.

Underskuddet skyldtes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold og asfaltering, som ble finansiert med oppsparte midler. Borettslagets disponible midler var kr 7 801 061,- per 31.12.2024.

Budsjettet for 2025 inkluderte en økning i felleskostnadene på ca. 4,6 % fra 1. januar 2025 for å dekke blant annet 4,67 millioner kroner avsatt til større vedlikehold.

Generalforsamlingen i 2025 vedtok en opprusting av lekeplasser og uteområder med en kostnadsramme på inntil 3 millioner kroner for perioden 2025-2029. Dette vil bli finansiert gjennom en kombinasjon av driftsmidler, oppsparte midler og låneopptak. En eventuell økning i andel fellesgjeld vil være mellom kr 4 000,- og kr 7 800,- per andel

Budsjettet for 2026 er satt til kr. 665 254,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ifølge selger arrangeres det vanligvis en dugnad én gang på våren. Deltakelse er frivillig, men borettslaget pleier i den forbindelse å rydde fellesområder utendørs samt i bodene. Det bestilles normalt en container/avfallsløsning hvor beboerne kan kaste diverse avfall, som deretter blir hentet og ryddet opp.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Sentralfyring med radiatorer. Elektriske varmekabler i badegulv.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at han har betalt ca. 800kr per mnd. i snitt. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.
- Kommuneplan KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, jf. S-2864. Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Utover dette er det 11 andre registrerte reguleringsplaner, disse gjelder bl.a. offentlig kjørebane/veigrunn, kombinert grønstrukturformål, fortau osv.

Pågående plansaker på eiendommen:

- Saksnummer 202315585: Refstadveien - Tilrettelegging for kollektiv og gang-sykkelvei. Detaljregulering , Refstadveien fra Årvollveien til Økernveien. Status: Under behandling. Reguleringsplan for bygging av sykkelfelt i Brobekkveien ble vedtatt i Oslo kommune i 2023. 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.

Pågående plansaker i nærområde:

Det planlegges en større boligutvikling nord for Bjerke travbane, som en del av transformasjonen av området til en ny bydel i Hovinbyen. Prosjektet utvikles av Selvaag Bolig i samarbeid med Bjerke Travbane Eiendom.

Utbyggingen inngår i en helhetlig utvikling av området rundt travbanen, hvor det totalt planlegges rundt 1.500 boliger, samt næringstilbud, møteplasser og offentlige funksjoner. Det legges opp til en variert boligsammensetning med både små, mellomstore og større leiligheter, og området skal utvikles som et urbant nabolag med torg, grøntområder og gode forbindelser til omkringliggende bydeler.

- Saksnummer 202522427: Detaljregulering - Økernveien 228 mfl. (Bjerkesvingen). Oppstartsmøte ble bestilt 01.12.2025. Referat fra prosessmøte om detaljplanene rundt Bjerke er registrert 26.01.2026.

- Saksnummer 202521317: Detaljregulering - Økernveien 224. Status: Under behandling. Her er det vært avholdt oppstartsmøte.

- Saksnummer 202213772: Detaljregulering , Refstadveien 15 m.fl. (Bjerke Torgbyen). Status: Under behandling.

- Saksnummer 202213600: Detaljregulering , Økernveien 224 med flere (Bjerke Parkbyen). Status: Under behandling.

- Saksnummer 201706524. Brobekkveien 62C og 62D. Boliger. "Stasjonskvartalet".

- Saksnummer 202555539: Detaljregulering , Statsråd Mathiesens vei 25 med flere

- Saksnummer 202119677: Alf Bjerckes vei 18 med flere - Sporbyen ved Alna stasjon

- Saksnummer 201707919: Østre Aker vei 29. Næring og boliger

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202507887: Brobekkveien 31 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra forretning til treningssenter. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202508782: Kryssveien 30 -

fasadeendring, tilbygg og påbygg - Riving og oppføring av garasje. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202507610: Kryssveien 28 A - påbygg og fasadeendringer. Status: Under behandling.

Området er i kontinuerlig utvikling og preges av et pulserende byliv med stadig nye tilbud og oppgraderinger. Dette bidrar til å gjøre nærområdet attraktivt og fremtidsrettet, men det må påregnes at det til tider kan forekomme byggearbeider og endringer i området.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/123/607:

06.11.1954 - Dokumentnr: 14392 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 5,644

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BEST. OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM FORKJØPSRETT SKAL HA PRIOR.

ETTER HUSBANKENS

LÅN OG NEDSKRIVNINGSBIDRAG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Nye vilkår

Diverse påtegning

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Hafslund Nett AS org.nr: 980489698

Bestemmelse om lavspennings- og høyspennings kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Med flere bestemmelser

27.11.2008 - Dokumentnr: 962206 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Bestemmelser om støyskjerm

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for

Samferdselsetaten i Oslo kommune og grunneier

02.10.2009 - Dokumentnr: 735843 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Bestemmelse om åpning av støyskjerm.

20.11.2012 - Dokumentnr: 981866 - Best. om adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rett til å etablere turvei som skal benyttes av allmennheten

Ved eventuell fradeling skal den tinglyste erklæringen følge med de nye utskilte gnr/bnr.

Avlysning kan kun skje med samtykke fra fester, Oslo kommune og Direktoratet for naturforvaltning.

Med flere bestemmelser

06.11.1954 - Dokumentnr: 14392 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 5,644

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BEST. OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM FORKJØPSRETT SKAL HA PRIOR.

ETTER HUSBANKENS

LÅN OG NEDSKRIVNINGSBIDRAG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Nye vilkår

Diverse påtegning

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Hafslund Nett AS org.nr: 980489698

Bestemmelse om lavspennings- og høyspennings

kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Med flere bestemmelser

01.07.1955 - Dokumentnr: 8790 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.01.1959 - Dokumentnr: 311 - Bestemmelse om

bebyggelse

26.08.1961 - Dokumentnr: 10520 - Best. om vann/ kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1965 - Dokumentnr: 2984 - Best om garasje/ parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.04.1969 - Dokumentnr: 6272 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:843

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.11.2009 - Dokumentnr: 884146 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS

Org.nr: 977 296 919

Rettigheter og plikter vedr. fjernvarmerør

30.08.2016 - Dokumentnr: 780181 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om lavspennings- og høyspennings
kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om rett til bygging, drift, vedlikehold og
fornyelse

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Med flere bestemmelser

02.10.1954 - Dokumentnr: 12481 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:123 Bnr:521

09.02.1957 - Dokumentnr: 990114 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:

GNR 123 BNR 624 OG 629

22.12.2014 - Dokumentnr: 1129322 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret. Andelseieren plikter å informere om ordensreglene i borettslaget og er ansvarlig for at disse overholdes.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Paul-Dan Dragoman.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd

på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til

selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmeidler § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeidlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmeidler ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Rabatt (vennerabatt) kr -10 000,00

Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00

Visnings-/overtagelses honorar - FASTPRIS. kr 2 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 31 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 118 868,03

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

15.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MARTIN BORREBEKKENS VEI 22

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260070	
Selger 1 navn	
Eirik Kroglund	
Gateadresse	
Martin Borrebekken vei 22	
Poststed	Postnr
OSLO	0584
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EK

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av servant, avløp og waterguard.

Arbeid utført av

Rørprosjekt AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Økernbråten borettslag ble bygget i 1954 og veggene i kjellerne har ikke vært rehabilitert siden. Det har vært vannlekkasjer og med manglende ventilasjon har det ført til råte i treverk og dårlig lukt flere steder. Nå som dreneringsarbeidet ferdigstilles vil det være naturlig å se på rehabilitering av kjellere. Dette er innenfor vanlig drift for styret å sette i gang, men det er en stor kostnad og gjenstand for prioritering. Dersom du ønsker at styret skal prioritere dette kan du sende inn skjema under. Dette er forslag til plan: Styret har laget en ny arealfordeling av fellesområdene i kjellerne til større boder for hver leilighet. I dag er mye av arealet ikke utnyttet og står åpent for bruk av felles bruksgjensstander som sykler og barnevogner. Mange kjellere blir i stedet benyttet til å avhende seg med hvitevarer, møbler og annet skrot som borettslaget igjen får kostnadene med å frakte bort. Med den nye bodinndelingen vil kjellerne beholde et lite areal til felles bruksgjensstander og resten blir utnyttet slik at hver enkelt andelseier får disponere en over dobbelt så stor bod. Kostnadsoverslag vi har fått fra håndverker viser at dette vil fordele seg til mellom 17.000,- og 19.000,- per andelseier og vil bli finansiert gjennom den vanlige løpende husleien. Det vil altså ikke føre til ekstra innbetaling siden borettslaget har oppsparte midler. Men det er en stor investering for borettslaget. Vi har snakket med eiendomsmegler som har følgende å si om dette prosjektet. «Vi har ingen konkrete tall for hvor mye leilighetene vil stige i verdi med en større bod, men vi vet at én ekstra budgiver er verdt minimum 50.000,- og veldig ofte mer. Med en så lav kostnad som 17.000,- til 19.000,- pr. leilighet er dette noe jeg vil anbefale borettslaget å gjennomføre.»

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye sikringer til platetopp, oppvaskmaskin og komfyr. Arbeid utført i sammenheng med renovering av kjøkken.

Arbeid utført av

Engerdal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er 22 (i appen står det 26) ladebokser fordelt rundt om i borettslaget. Disse er kun tilgjengelig for beboere i borettslaget. Denne startes ved å benytte "Laddel" sin app. I skrivende stund koster dette 2,93 kr/kWh, så veldig billig sammenlignet med andre kommersielle ladere.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har installert nytt gulv, lister i gang, stue, kjøkken og malt selv. Alle rom har blitt listet av et selskap.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nevnt tidligere, men det er planlagt å bygge om bodene. Dette resulterer i økt boligverdi og dobbel så stor bod for hver enkelt boenhet. Det vil også gjenstå en felles bod til sykler, takboks og der jeg f.eks oppbevarer takteltet mitt. Mer info: Montere stikkontakt i hver kjellerbod med eget sikringsskap. Andelseier kan bestille strøm til stikkontakten for kr 50,- per måned som faktureres årlig kr 600,-. Dette er ca strømmen et fryseskap benytter per år, inkludert et tillegg for å dekke kostnadene med å koble opp denne løsningen. I forbindelse med arbeidet vil det bli kjerneboret og satt inn flere ventiler i hver kjeller for å bedre ventilasjon og klima. Det er i dag ingen ventilasjon og dette er avgjørende for å unngå fukt og muggdannelser i fremtiden. Elektriker vil sette opp ekstra lyspunkter der det er behov og lysene får bevegelsessensor slik at de automatisk slukkes. Kjellerdør og loftsdoor vil få elektronisk lås slik at du som beboer bare trenger å forholde deg til nøkkelbrikken. Samtidig får vi hindret adkomst til kjeller for alle som har sjålet nøkler for bedre sikkerhet. Med rehabilitering av kjelleren vil... borettslaget få mindre utgifter til rydding og bortkjøring av skrot. Leiligheten bli mer attraktiv for potensielle kjøpere. det bli bedre sikkerhet med elektronisk lås. boden få solid dør og nøkkel for bedre sikkerhet. tilgang til stikkontakt for f.eks fryser (koster 50,- per mnd) det bli enklere å frakte sykkel/barnevogn. (evt. sykkelparkeringshus) det bli mer miljøvennlig belysning med bevegelsessensor. det være valgfritt om du bestiller hyllesystem, eller ordner dette selv. det bli bedre ventilasjon og klima i kjelleren. Jeg kan ikke se at dette har blitt bekreftet ok fra kommunen. I tillegg er det planlagt: Styret har mottatt flere forslag om at det etableres sykkelparkeringer i borettslaget. Flere har El-sykler som er tunge å frakte opp/ ned kjellertrappen. Per i dag (mars 2025) har ikke kommunen støtteordning for bygging av sykkelparkering, men dersom det kommer vil vi søke støtte fra kommunen til bygging. Eventuelle andre støtteordninger undersøkes fortløpende. På loftet er det byttet ut lys, som har resultert i mye bedre lys på loft.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Innhentes av Didrik

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 01260070

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Kroglund	c76da54515498e7aeda95 270fe1cb4c3556d2603	08.04.2026 17:06:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260070

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Martin Borrebekken vei 22 - Nabolaget Borrebekken - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Risløkka Linje 60	1 min	0.1 km
Vollebekk Linje 4, 5	8 min	0.7 km
Alna stasjon Linje L1	17 min	1.5 km
Økern T-bane, buss	21 min	1.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min	2.6 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	4 min	0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	8 min	0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	14 min	1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	15 min	1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min	0.8 km
Kuben videregående skole	21 min	

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

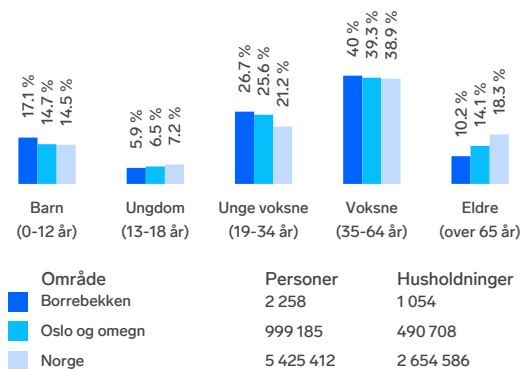
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	2 min	0.2 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn	6 min	0.5 km
Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Brobekk	4 min
Rema 1000 Vollebekk	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Shoppingutvalg

Meget bra 80/100



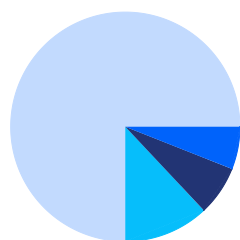
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

Økernbråten balløkke	2 min
Ballspill	0,2 km
Vollebekkveien skole	5 min
Ballspill, friidrett	0,4 km
Fitness24Seven Bjerke	11 min
Feel24 Økern Brobekk	11 min

Boligmasse



6% enebolig
12% rekkehus
75% blokk
7% annet

«Relativt stille og rolig. Kort vei til byen med kollektivtransport. Nærhet til Lillomarka.»

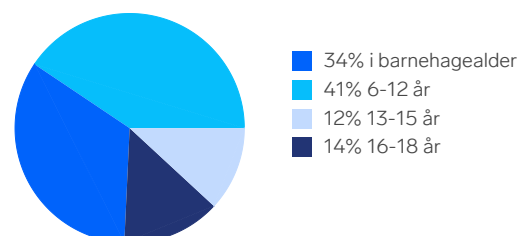
Sitat fra en lokalkjent



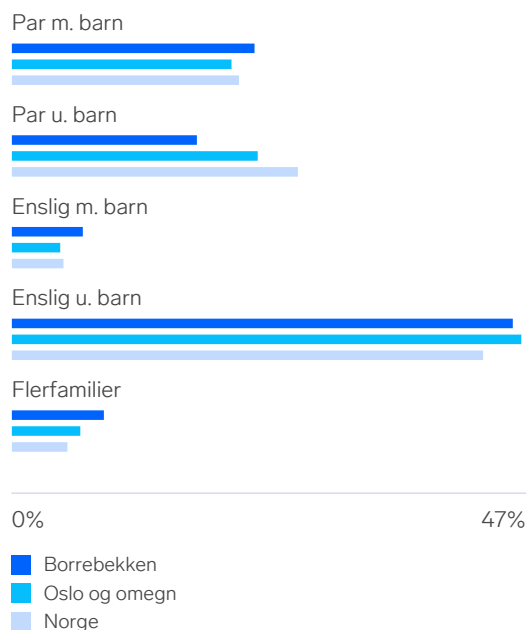
Varer/Tjenester

Linderud Senter	15 min
Vitusapotek Vollebekk	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

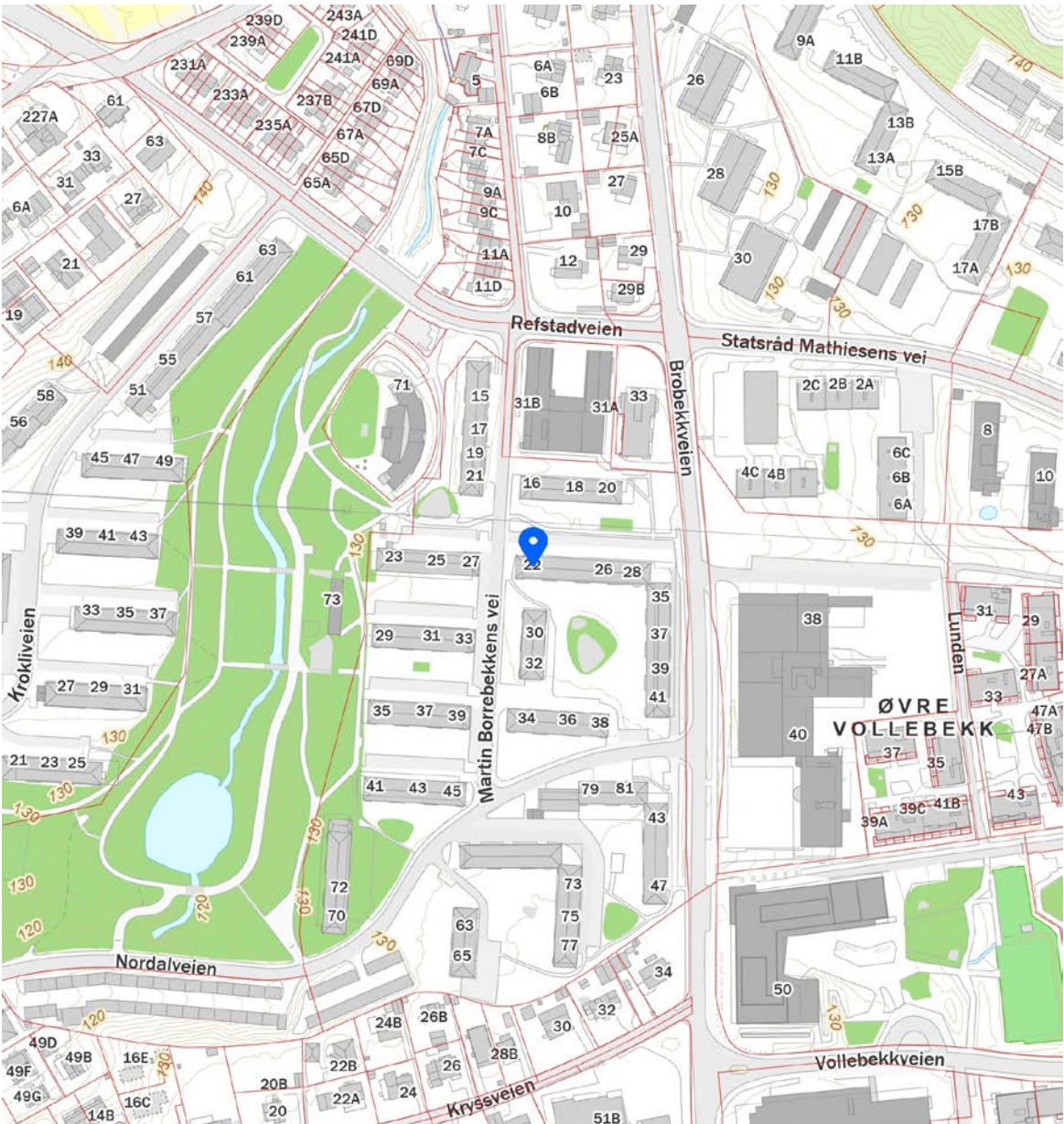
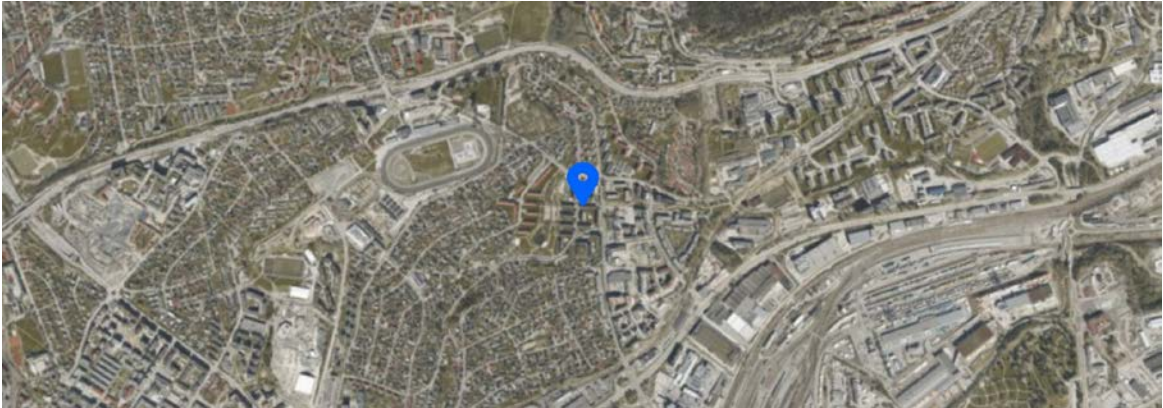


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



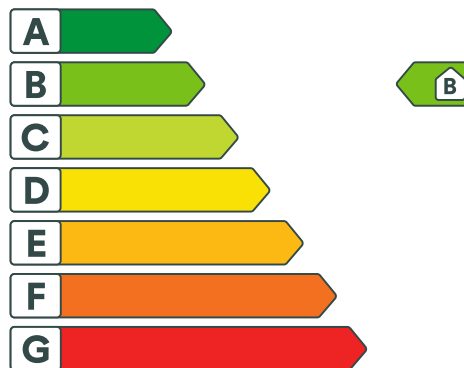
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse Martin Borrebekken 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet 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
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	18.02.2026
Beskrivelse	

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

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 226,68 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 ³
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 oppvarmingssesongen	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)
Løpemetere 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)
Løpemetere 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)
Løpemetere 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)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere 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
Lvert 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 lvert elektrisitet	70 850	0

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

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

Totalt resultat


Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert 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, bygningsakkryndig. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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



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

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. Rekkverkhøyden 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, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNSENDIG

[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. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombinert kjølfrys. 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](#)

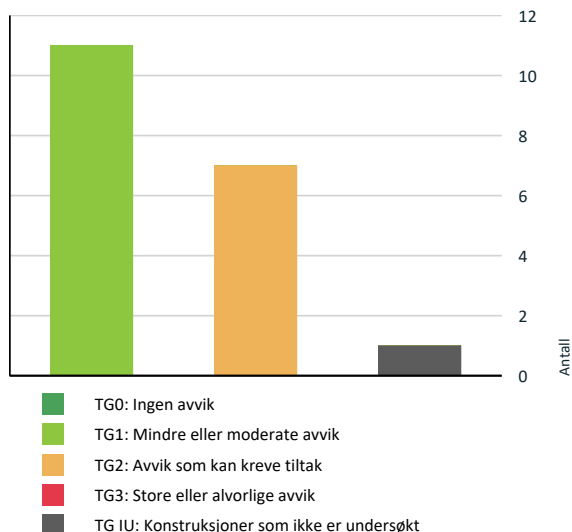
Andelsleilighet

- 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 to 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.

Andelsleilighet

! 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, teknet med takstein (ikke besiktiget).

INNVEDIG

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 følger av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

1 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

1 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

1 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 luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

1 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

1 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.

1 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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og lufteluker i vegg.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

1 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 bygningsakkyndig 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, branntilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

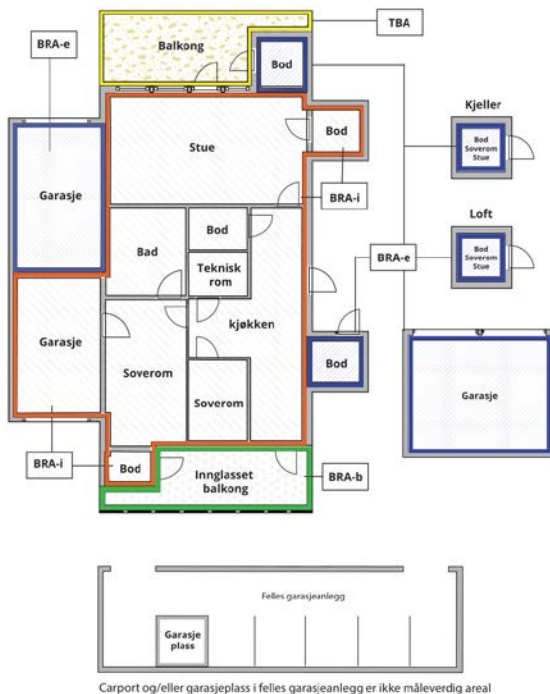
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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 Eirik Kroglund	Takstingeniør 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 Borrebekens 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
Egenerklæringskjema			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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving 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 insiden 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 hammerелеktrode 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.

PERSONVERN

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- polisnummer 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 festeavtalen 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@styrommet.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 (boret) 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 besluttes gjennomført.

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

Ved gjennomføring av pant plikter andelseier å gi avkall på 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold omfatter også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og 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 luftekanaler.

§15 RETT TIL FORANDRINGER

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

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

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

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

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

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

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

§16 PLIKT TIL SKADEMELDING OG UTBEDRING

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

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

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

§17 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

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

§18 FORSIKRING

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

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

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. 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 fratre vervet senest ved neste valg.

Styret velger sekretær blant styrets medlemmer.

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

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

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

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

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget.

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

Regler og styringsdokument skal være lett tilgjengelig og gjelder alle som befinner seg på borettslagets eiendom. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andelseiere, 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 andelseiere.

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 mistlighold 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 forslaget 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 skyvedørsgarderober, skuffer og skap som står i kontakt med gulv og vegg.

Støybegrensning - åtte-til-åtte

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

Nabovarsling

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

Balkong

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

Trappeoppgang og fellesareal

- **Trappeoppgang:**
 - Ingenting skal oppbevares i trappeoppgangen som kan være til hinder for rømning eller brannvern.
 - Tenk at du skal kunne løpe ned trappene uten å kunne se.
 - 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 brannslukningsapparat 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.

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 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. 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 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.»

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 Vaktmesterhjelperne 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. 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

03.06.25

Valgkomiteen i Økernbråten Borettslag

v/ Eva Larsen og Sofie Riihä Erichsen

ØBBL – Notat ifm søknad som styreleder

Styreleder:

- Lede et team (styre) hvor beslutninger tas i fellesskap og stemmes over.
- Resultateter oppnås via medarbeidere.
- Fordele oppgaver, hvert medlem får eget ansvarsområde.
- Akseptere avstemninger, spesielt beslutninger gjort på BRL`s årsmøte som er høyeste organ.
- Neddstemte saker skal ikke bringes til torgs gang etter gang.
- Fremme saker som flertallet av medlemmene anser som viktige.
- Sørg 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.
- Gjeldsoptak 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 ryggmargen 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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Gro Tharaldsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Silje Mari Fjæstad og Stian Wong Vik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Valg av styreleder</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Audun Amundal</p> <p><input type="checkbox"/> Frank Olsen</p> <p><input type="checkbox"/> Knut Erik Heggem</p>



**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 befarng 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

6. Valgfri TV-avtale etter november 2026

Dagens avtale med Riks-TV utløper november 2026.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Informasjon om valgfri TV-avtale er mottatt.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

7. Sykkelparkering

Fremmet av: Elias Roland Udnæs

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

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

- Dagens løsning for å lagre sykler i boden funker dårlig. Bæring av tunge 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 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 fasadeinntrykket. For mange vil god sykkelparkering være en betydelig forbedring i hverdagen.

Kostnader og finansiering:

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

Byggingen:

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

- 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

Fiertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Vaskeri

Fremmet av: Michal Bartosiewicz

Til styret og beboere i Økernbråten Borettslag,

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

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

og det står ubrukt.

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 141

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Fremmet av: Vidar Seigen

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

Større og mer hensiktsmessige boder som gir bedre lagringskapasitet.

Innbruddssikre dører som ivaretar trygghet og reduserer risiko for tyveri.

Stikkontakt i bodene.

Bedre belysning, ventilasjon og generelt høyere standard.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

Innhente tilbud på:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 54

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Renhold oppgang og loft

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

Dette gjelder MB26:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 126

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Utrede faste parkeringsplasser og elbilader

Fremmet av: Vidar Seigen

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

En samlet utredning vil gi oversikt over:

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

Hvordan en eventuell ordning kan organiseres.

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.

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

Forslag til vedtak:

Årsmøte ber styret:

Utrede muligheten for å innføre faste parkeringsplasser, inkludert:

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

I samme prosess utrede muligheten for elbillading, herunder:

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

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Dyrehold

Fremmet av: Margrethe Beckhaug Castillo

Forslag til endring av regler for dyrehold

Styrets innstilling

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

Gjeldende regler er som følger:

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 86

Antall stemmer mot vedtaket: 88

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Utvidelse av ballkong

Fremmet av: Vidar Seigen

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 78

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

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

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

Hva saken gjelder:

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

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

Hvordan en gjesteleilighet typisk vil fungere:

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 109

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

15. Vedtektsendring: §20a OVERGANGSORDNING VED STYRESKIFTE

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Vedtektsendring slik beskrevet i saken støttes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 151

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

16. Fastsettelse av honorarer

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

 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>	 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>
--	--

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 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 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 fasadeinntrykket. For mange vil god sykkelparkering være en betydelig forbedring i hverdagen.

Kostnader og finansiering:

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

Byggingen:

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

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

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

- 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 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.

Sak 9

Oppgradering av boder i fellesareal kjeller

Forslag fremmet av:

Vidar Seigen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Større og mer hensiktsmessige boder som gir bedre lagringskapasitet.

Innbruddssikre dører som ivaretar trygghet og reduserer risiko for tyveri.

Stikkontakt i bodene.

Bedre belysning, ventilasjon og generelt høyere standard.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Innhente tilbud på:

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

Sak 10

Renhold oppgang og loft

Forslag fremmet av:

Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette gjelder MB26:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Bytte firma, alternativt få formidlet at det må vaskes grundigere. Alternativt del av dugnad hvor beboere selv tar tak, eller utført av arbeidsgruppa. Husleia kan fint økes med et par hundrelapper så nødvendig renhold kan utføres på en tilfredsstillende 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, 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 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 ballkong

Forslag fremmet av:

Vidar Seigen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å:

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

Sak 14

Kjøp av gjesteleilighet i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Hva saken gjelder:

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

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

Hvordan en gjesteleilighet typisk vil fungere:

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Vedtektssendring: §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.

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,-.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2026:

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

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

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

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

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

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

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

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

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

Kandidater som stilte til valg som styremedlem:

Mohammad Reza Allahdadi (gjenvalg – innstilt av valgkomiteen):

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

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

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

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

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

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

Vidar Seigen (ny kandidat – innstilt av valgkomiteen):

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

«Jeg har bodd i nabolaget i ca. 15 år og ønsker å bidra aktivt til god drift og videre utvikling av borettslaget. Med bakgrunn som rørlegger og bred erfaring innen bygg, VVS, tekniske anlegg og prosjektledelse, har jeg solid faglig kompetanse innen vedlikehold og rehabilitering. I dag jobber jeg med salg og 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 Råihå 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 Råihä 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 (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 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 Borrebekkenes vei 20 og 28.
- Lyssetting av uteplasser ved Nordalveien 74 og bak Brobekkveien 45
- Plantet hekk ved Refstadveien
- Ny flaggstang
- Montert dynamiske reguleringsventiler i undersentraler for varmeanlegget

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

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

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

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

Et innblikk i arbeidet videre i 2026

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

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

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

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

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

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

- Grøntgruppa
- Vaktmesterhjelpene
- Aktivitetsgruppa
- Ryddegruppa

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 801 061	10 501 407
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 961 917	-2 732 716
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 309 370	1 305 524
Tillegg tilskudd anl. midler	14	95 326	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-129 933	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	52 196 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-714 857	-53 469 204
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 521 823	-2 700 346
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 322 884	7 801 061
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 929 758	9 441 262
Kortsiktig gjeld		-1 606 873	-1 640 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 322 884	7 801 061

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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/l

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi som 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 INNTEKTER

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 200
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 000
Naturalytelser speilkonto	5 000
Arbeidsgiveravgift	-69 259

SUM PERSONALKOSTNADER **-75 459**

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-480 000
---	----------

SUM STYREHONORAR **-480 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 403
---	---------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-35 271
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR **-35 271****NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-3 104 314**

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-3 503 028
Renovasjonsgebyr	-1 388 938

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-4 891 965**

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**BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-1 962 700
SUM BORETTSSINNSKUDD	-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



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 forseglest 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

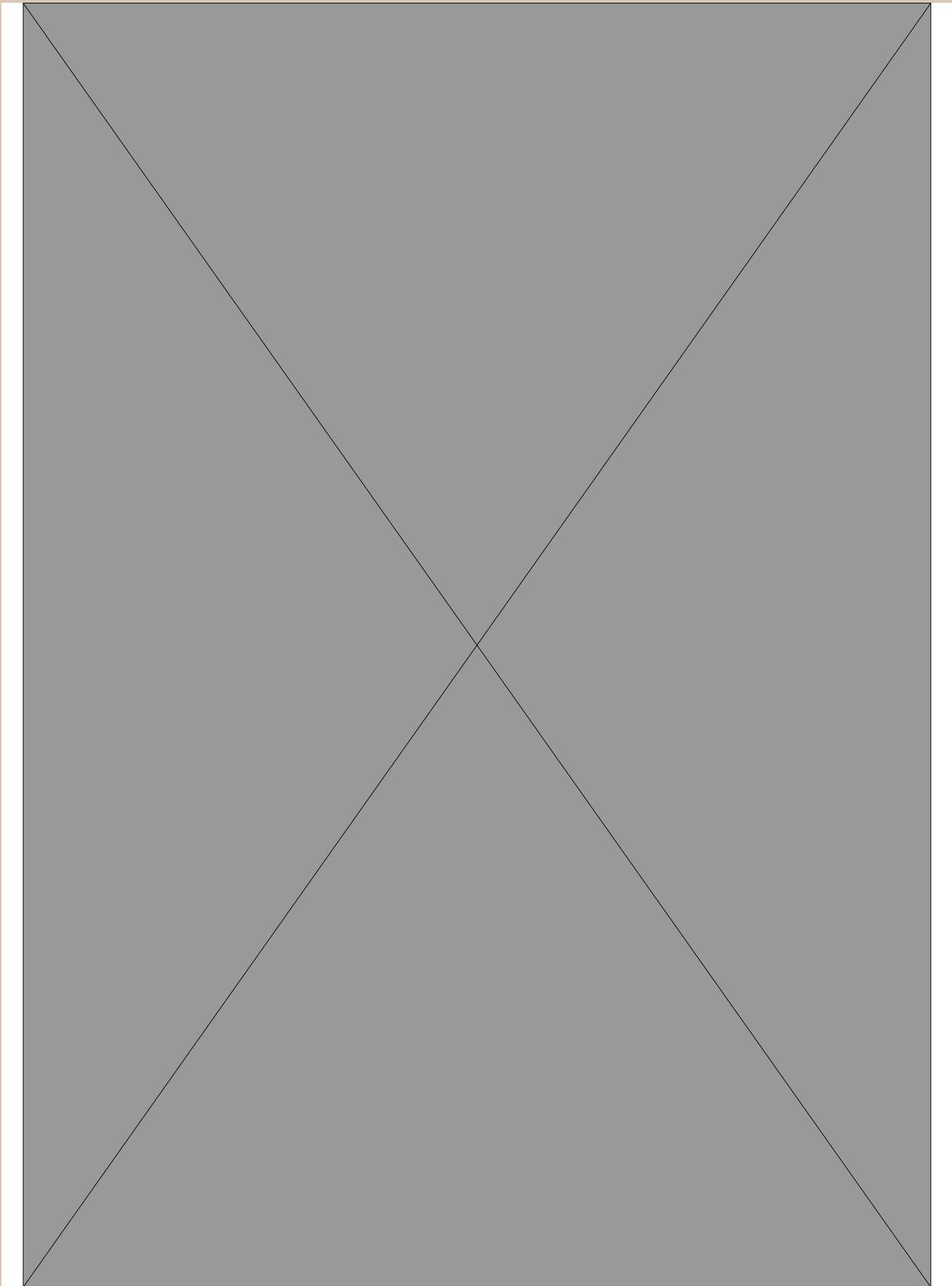
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

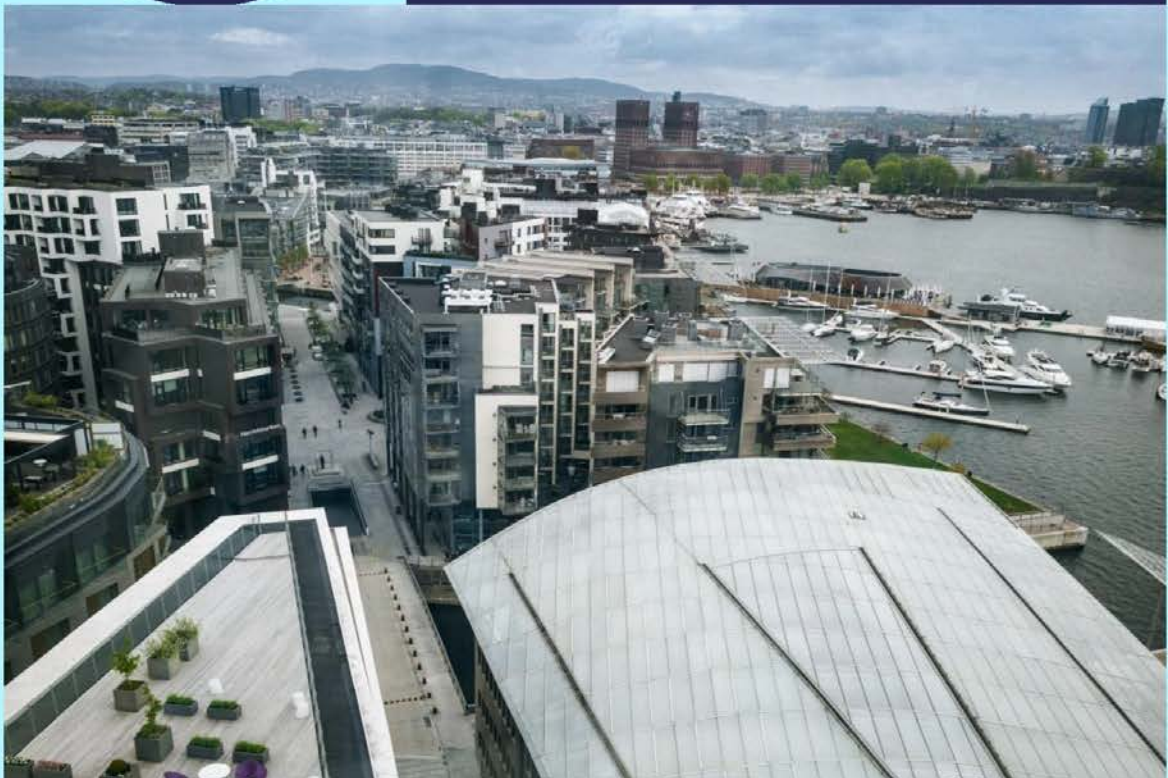




Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Grunnerverv i Oslo kommune



Informasjon til deg som grunneier

Vedlegg 4

36 av 60 grunnervervsbrosjyre fra kommunen.pdf

Grunnerverv i Oslo kommune

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

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

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



Ordforklaringer

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

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

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

Skjønn: Dersom du og EBY ikke blir enige om erstatningen, blir erstatningen fastsatt ved skjønn. Et skjønn er en 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 godkjennelse fra Fylkesmannen:

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

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

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

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



Når kan Oslo kommune erverve grunn?

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

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

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

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



Illustrasjonen skisserer saksgangen i grunnervervssaker

Hvordan går vi frem ved grunnerverv?

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

Grunnerverv kan i prinsippet gjennomføres på tre alternative måter:

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

A. Avtale

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

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

Avtalen skal være skriftlig

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

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

Avtale eller skjønn?

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

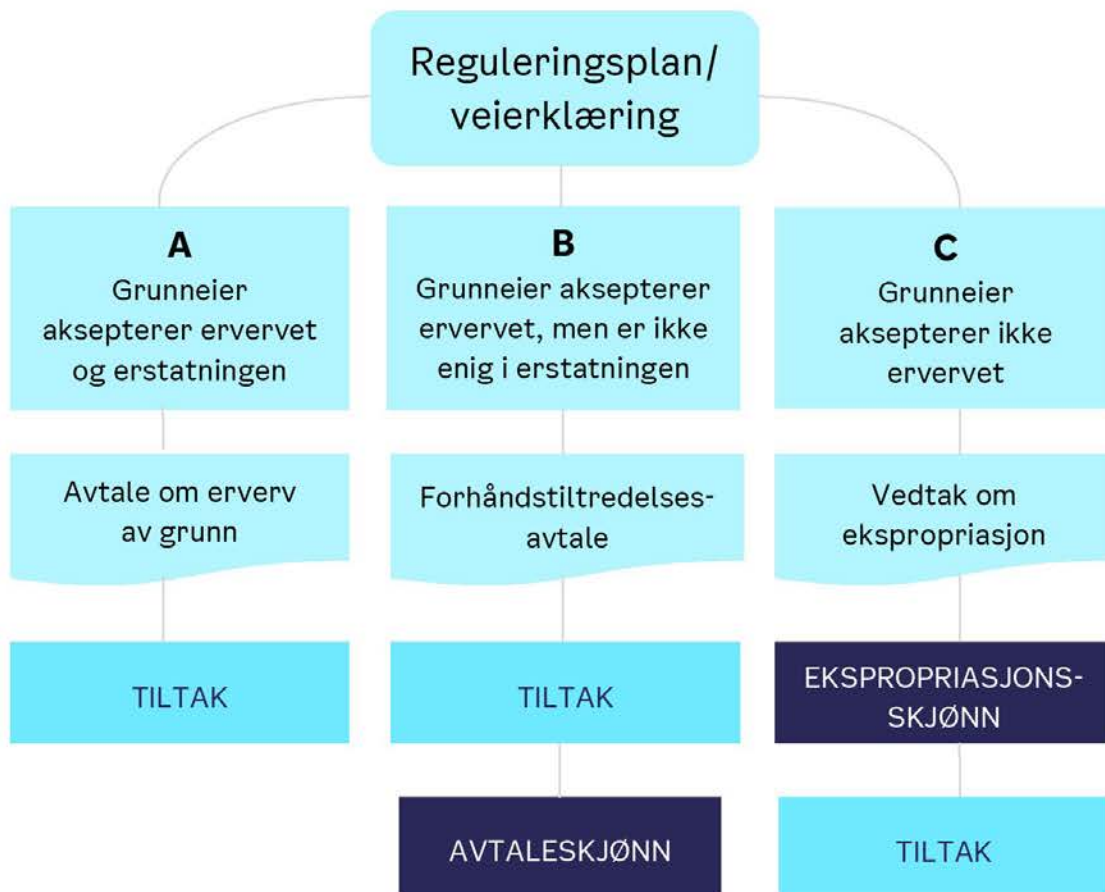
- Du unngår en skjønns sak som vil ta tid, og som mange kan oppleve som en belastning. I tillegg blir erstatningsbeløpet avklart tidlig.
- Erstatningen blir utbetalt så snart begge parter har signert avtalen. Ved skjønn vil utbetaling først skje når skjønnet er endelig.

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, ekspropriasjonerstatningsloven og i en rekke rettsavgjørelser.

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

Gjennomføringen av tiltaket

Når kan tiltaket starte?

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

Når blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

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

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

www.eby.oslo.kommune.no

Foto: Ilja C. Hendel



Vedlegg 4

47 av 60 [Grunnervvsbrosjyre fra kommunen.pdf](#)

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 styreeerfaring 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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Thanh Nguyen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble forretningsfører, Thanh Nguyen, foreslått. Som protokollvitne ble Fredrick Engebretsen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fullmakt til styret til forhandling med Oslo kommune vedrørende bygging av sykkelvei i Brobekkveien</p> <p>Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å forhandle med Oslo kommune vedrørende kompensasjon i forbindelse med ervervelse av tomtegrunn i forbindelse med bygging av sykkelveit i Brobekkveien.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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 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.

For

Mot

Sak 13 Utvidelse av ballkøng

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

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 boligfelleskap.

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 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, Brøbekkvn.Økernbråten.

Anmelder: Ark. Gunnar Schults, Bygdnesvn.15.

Eier: Borettslag under dannelselse, v/ Hils 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.

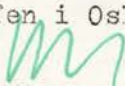
Før byggetillatelse kan gis, må

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
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARTIN BORREBEKKENS Eiendom: 123/607
VEI 22-28

Tiltakshaver: Økernbråten Brl v/Jeanette Adresse: Martin Borrebekken 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

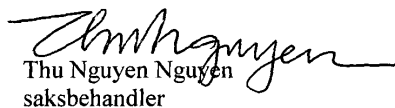
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring- og anlegg



Per-Arne Horne
avdelingsenhetsleder
Kopi til:



Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Økernbråten Brl v/Jeanette Stenersen, Martin Borrebekkens vei 19, 0584 OSLO.



1:100
G. Schultz

Arkitekt-Gunnar Schultz-				
Økernbråten				
Bl. 10. 11. 12.				
Bl. 10.	Bl. 11.	Bl. 12.	Bl. 13.	Bl. 14.
1925	1925	1925	1925	1925

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. i.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 2 mars 1965

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG ATL for Økernbråten I Garasjeflag

OK / Søren Sten Løkke Byggherrens underskrift.

Hans Goyngy Skjøtnehavers underskrift. Jeg samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 3/3 1965

Boligrådmannen

Handwritten signature of the property manager.

Avskriftens innhold overføres; a.7

14392 6 NOV 1954

Kassert den 11-54 27
1480-
Lagst.

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.

Skjønnet 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 grunnerv. 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 grunnerv som etter § 3 alene skal rentes. 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 panterett 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. Delegjerder 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 unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes 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 voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, 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 fortrinnsvis 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. Blir 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 stempeling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikkrafttreden.

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.

Twist 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/så lenge 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 festededighet 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:

Arne Andreassen
Tom O. Brønstad

For Oslo kommune


Torstein Nilsen
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

PER SANDBORG
 Høiesterettsadvokat
PER SANDBORG

[Handwritten signature]

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 matrikel 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 grøntstrukturformål

V070454 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-5184 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Fortau

V210155 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Map navigation icons: Home, Layers, Refresh, Search, Print, Download, Share, Measure, Scale, Zoom In, Zoom Out.

8 Bestemmelsesområde #3 Portal

Portal mellom torg og gårdstomt 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

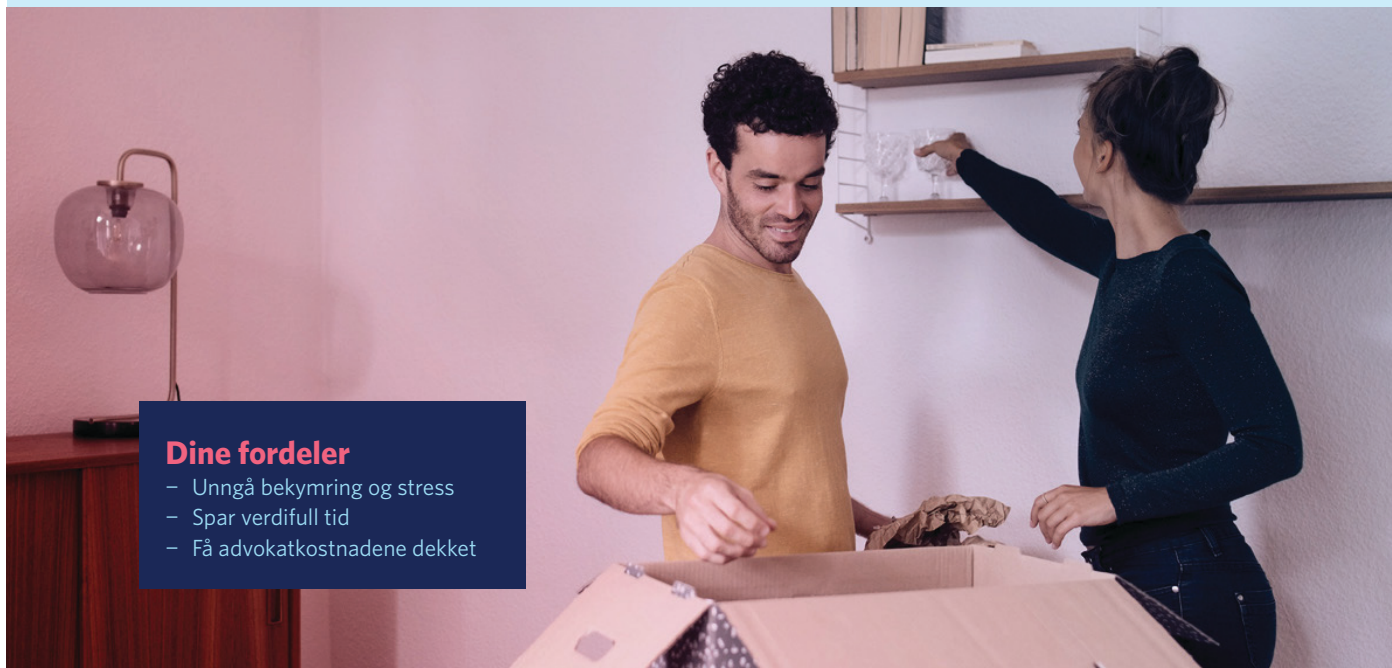
- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal oppgradering av Brobekkveien herunder kryss mot Refstadveien/Statsråd Mathiesens vei være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal istandsettelse av turvei D6 mellom Brobekkveien og undergang ved Veksthusfløtten være sikret 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Didrik Tollefsen
didrik.tollefsen@emera.no
469 28 782

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING