

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 132 500,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 433 890,-
Felleskostn.: Kr 5 650,-
Selger: Per Andreas Bernström
Cecilia Aanonsen

Bernström

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 66/73 kvm
Tomtstr.: 44239 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 607
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1002260026

Ditt nye hjem?

Ønsker du en pen, lys og gjennomgående familieleilighet i barnevennlige omgivelser? Da bør du ta turen til Brobekkveien 35.

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje med solrik vestvendt balkong vendt mot indre gårdsrom. Her får du en lekker og innbydende bolig med nyere kjøkken og overflater, samt lune og delikate fargevalg. Gjennomgående planløsning bidrar til gode lys- og solforhold, samt gode møblerlingsmuligheter.

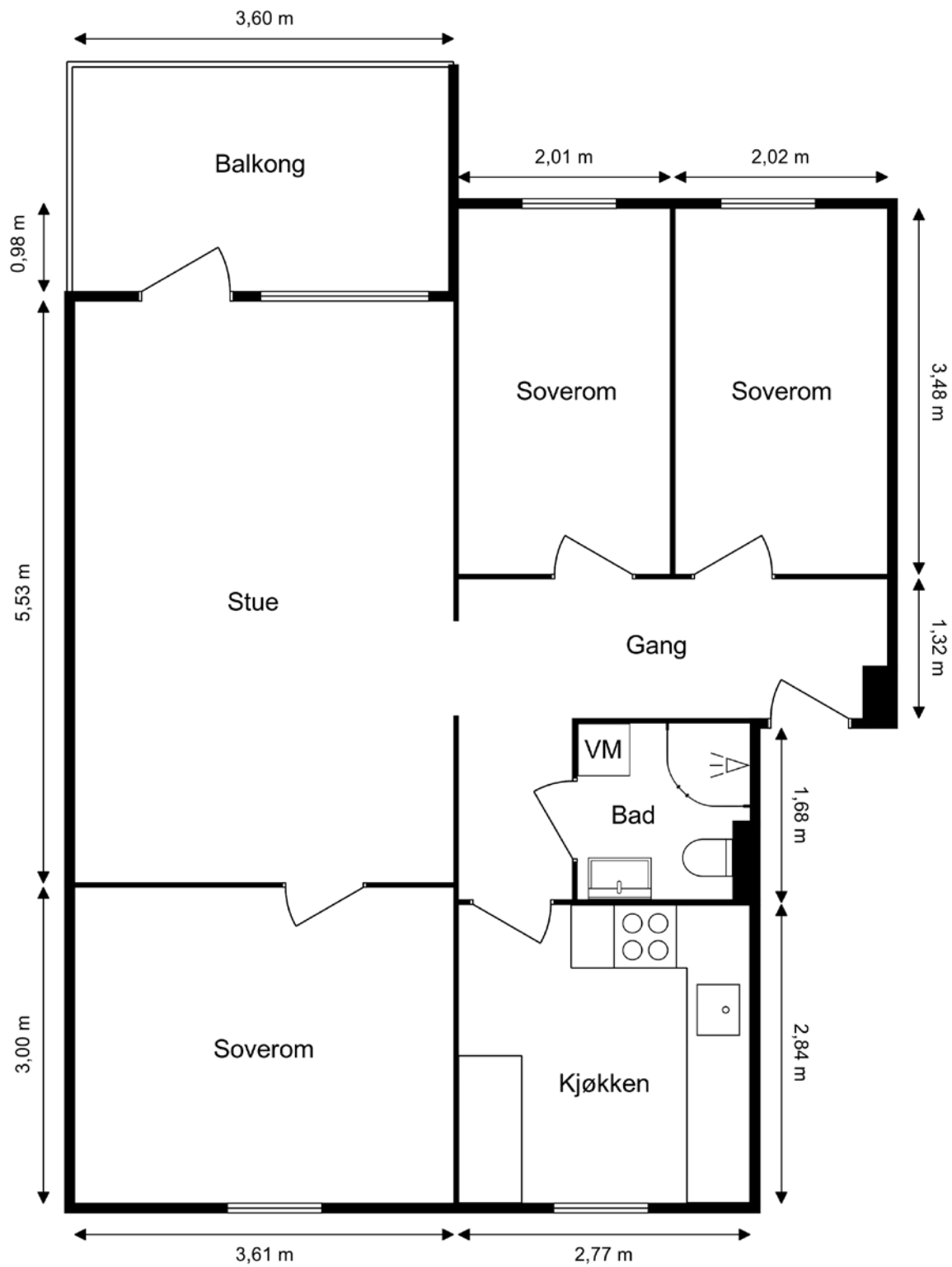
- Seperat kjøkken fra 2020 m/alt integrert
- Varmtvann og fyring inkl.
- Parkettgulv lagt i 2019
- Vinduer og balkongdør fra 2018
- Bad fra 2007 i regi av brl. (nyere baderomsinnredning)
- God planløsning
- Fin fordeling av soverommene
- 2 boder
- God parkeringsordning i borettslaget med mange plasser
- Kun et par minutters gange til nærsenter og flere dagligvarebutikker



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til Brobekkveien

35!

Ønsker du en pen, lys og gjennomgående
familieleilighet i barnevennlige omgivelser?
Da bør du ta turen til Brobekkveien 35! Foto:
Magnus Bjørnerud.

Innvendig møtes du av en åpen og luftig
atmosfære. Her føles ingen rom trange!





Innvendig møtes du av en åpen og luftig atmosfære. Her føles ingen rom trange!



Balkongen er en herlig forlengelse av stuen på sommerstid - her har du svært gode solforhold! Balkongens størrelse gir plass til en romslig sittegruppe og grill.



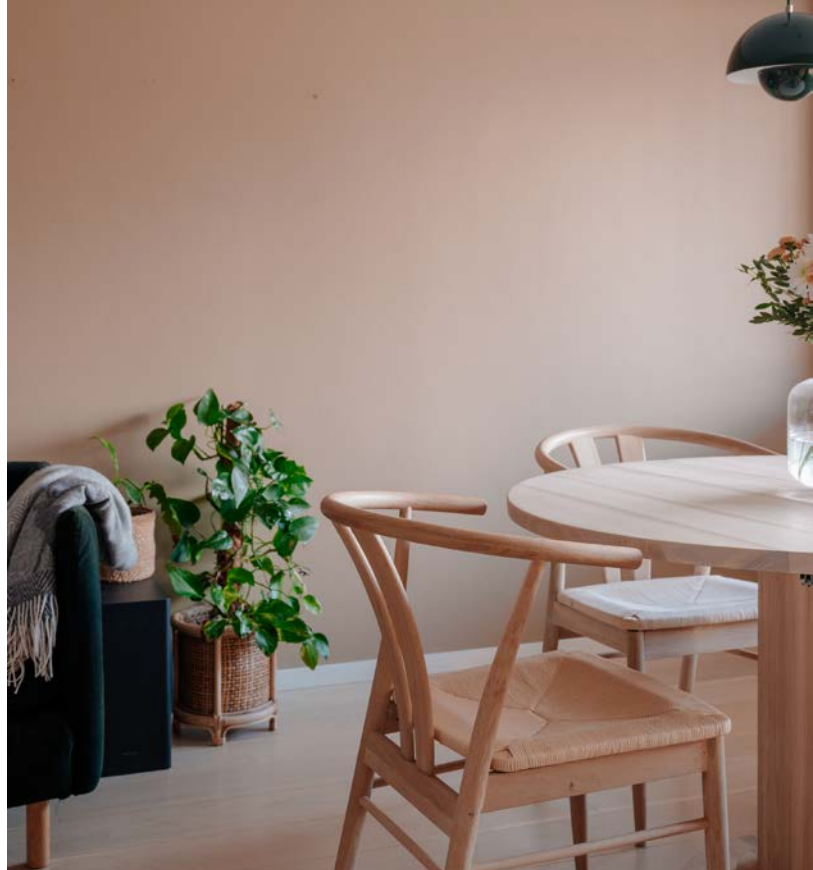
Her får du en herlig vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Sittegruppen er plassbygd med oppbevaring under. Det er montert elektrisk markise som skjermer godt for solen på de varmeste sommerdagene.



Fra balkongen har du flott utsyn mot indre gårdsrom. På sommerstid er det grønn gressplen og frodige trær her.



Boligen har lekre farge- og materialvalg som gjør det enkelt å innrede.



Det er parkettgulv lagt i 2019 gjennomgående i alle rom med unntak av på badet.



Stuen er av god størrelse med god plass til både sofa- og TV-krok i tillegg til spisebord.



Varmtvann og fyring er blant annet inkludert i felleskostnadene.



Romslig separat kjøkken fra 2020 med IKEA-kjøkkeninnredning. Vindusflaten slipper lyset fint inn på morgningen.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass. Her kan flere kokkelerer samtidig!



Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.



Boligen ble betydelig oppgradert i 2019/2020 og holder en gjennomgående god standard.



Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom med naturlig plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er også rikelig med oppbevaringsplass med skyvedørgarderobe.



De to andre soverommene ligger fint til i andre enden av boligen - begge av god størrelse.



Soverommet er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et nydelig barnerom. Soverommet vender ut mot den idylliske bakgården.



Soverommenes størrelse gir flere ulike bruksmuligheter. Rommet kan fint innredes som et kontor kombinert med gjesterom.



Glatte overflater malt i en fin og behagelig lys gulfarge og et stort vindu som slipper inn flott naturlig lys.



Badet har blitt oppgradert i nyere tid med nye dusjdører, armatur, servant og overskap.



Det er også opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten har et lyst og moderne baderom som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007. Badet har mørke fliser på gulv med gulvvarme og hvite fliser på veggene.



Boligens vinduer og balkongdør er fra 2018.



Romslig entré med oppbevaringsplass til å henge av seg yttertøy, samt praktisk skoskap langs vegg.



Velkommen hjem!

Borettslaget

Brobekkveien 35 er en del av et stort og veldrevet borettslag. Hver andel har rett til ett parkeringsbevis til parkering på borettslagets område. Det er ca. 220 parkeringsplasser med førstemann til mølla prinsippet. Borettslaget har også 22 ladeplasser.

Oppgangen har en flott intern beliggenhet på hjørnet av bygget med parkeringsmuligheter rett utenfor døren.





Borettslaget har flotte, velholdte fellesarealer med lekeplass og sittegrupper for beboerne.



Pilen viser leilighetens interne beliggenhet. Borettslaget består av 387 andelsleiligheter.

Nærområdet

Bjerkedalen park som du finner rett utenfor leiligheten, er et perfekt sted for turer, solbading, skøyting og mye annet gjennom året.

Fra boligen er det kort vei til marka og fantastiske turmuligheter.





Du har også gangavstand til en rekke dagligvarebutikker, og god dekning av offentlig kommunikasjon med både buss og

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i september 2019.

Hva var avgjørende for valget deres?

Helt klart området og den gode planløsningen til leiligheten. Vi ønsket å ha gjesterom da vi har familie langt unna Oslo, og å få en fireroms innenfor vårt budsjett føltes uvirkelig og veldig stas! Vi bodde på Årvoll fra før og var godt kjent i området, og vi forstod at det var et område i vekst. Det åpnet en helt ny skole, det var mange dagligvarebutikker her, og det var godt med kollektiv. Vi hadde spesielt savnet t-banen da vi bodde på Årvoll! Bjerkedalen er også et veldig fint turområde, i tillegg til at det er nærme marka og andre fine turer.

Hvorfor skal dere flytte?

Det er fordi vi skal øke familien og derfor trenger litt bedre plass, da vi ønsker å ha familien på overnatting når de må reise så langt for å besøke oss.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi har egentlig likt det mest med denne boligen, og kommer til å savne mye. Vi har vært spesielt glad i balkongen. Den er luftig og stor, og vi har hatt mange grillkvelder her. Samt har vi likt å ha to ekstra soverom. Vi vet at det er mange som har tatt ned veggen og gjort dette om til ett stort soverom, men vi har likt at vi har kunne brukt et rom til gjesterom/spillrom/kontor. Vi har lagt mye arbeid i denne boligen for å få den til å føles som hjemme. Vi håper at de nye eierne kommer til å være like fornøyde her som vi har vært.

Hvordan er naboene?

Naboene er veldig hyggelige! Dette er et område som er stille og rolig om kvelden, lite festing og vi opplever at det kommer flere og flere nyetablerte småbarnsfamilier. Akkurat vår oppgang har vært veldig stabil, raus og hyggelig. Vi har fått ha barnevognen vår ved postkassene uten at det har vært noe problem. Vi har blitt godt kjent med noen av naboene, og i dag kaller vi dem for venner

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Solen står opp slik at man får med seg soloppgangen fra kjøkken og det største soverommet. På sommeren vil solen komme på balkongen på ettermiddagen og bli der til solnedgang. Dette vil vi si er gode solforhold og det er utrolig hyggelig å nyte sola på balkongen om sommeren. Vi har også satt inn en ny markise hvis man ønsker å skjerme eller sitte litt i skyggen på varme sommerdager. Ellers gjør disse solforholdene at leiligheten føles veldig lys og fin.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

I og med at det er radiatorer på alle rom blir strømforbruket mindre. Vi betaler kun for det vi har i stikkontaktene. Det er derfor ganske likt året rundt, og vi ligger vel på 7-800kr i mnd her. I gjennomsnitt 301,66 kWh.

Hva har dere likt best med området?

Nærheten til alt man trenger, samt fine turområder. Har vi glemt noe på butikken er det bare å gå rett over veien til Kiwi. Vil vi gå på ski i marka er det bare å hoppe på 60 bussen til Tonsenhagen. Vil vi på Storo er det 58 bussen. Det har kommet et EVO treningssenter bare noen minutter gange fra leiligheten. Ikke minst har vi fått Håndbakt, en utrolig hyggelig kafé med veldig gode kanelboller! Og så elsker vi at det er nærme Bjerkedalen park, som er så utrolig hyggelig sommer som vinter.

Vinter, vår, sommer, høst: Hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Vi kan ta området først: Om vinteren er det noen flinke folk som sørger for at det er skøytebane i Bjerkedalen. Det er også utrolig fine akemuligheter der. Etter snøfall er det ingen problem å få ut bilen, det er godt måket for både gange og bil. Er også kort vei til marka og Grefsenkleiva hvis man ønsker å stå på ski. På sommeren er det mange som koser seg med grilling og soling i parken. Det er basketballbane og en hyggelig bekk man kan gå langs. Hvis man ønsker å bade kan man gå eller ta buss opp til Tonsenhagen, der kan man enten ta seg til f.eks Trollvann eller badedammen.

Høst og vår er jo også vakre årstider, og det er gøy å følge med på parken fra vinduene. Boligen oppleves god og varm på vinteren og høsten. Radiatorene fungerer akkurat som de skal og gjør at rommene blir raskt varmet opp. Mange i borettslaget har også lys på balkongen i de mørkeste månedene, og det er så hyggelig! Om våren og sommeren oppleves boligen lys og fin.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Romslig, harmonisk og familievennlig

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, tre soverom

5. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Loftsboden er ikke målbar i sin helhet som følge av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 10 kvm.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

44239 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 44 239 m². Tomten er pent opparbeidet. Bortfester er Oslo kommune. Festeavgift er inkludert i felleskostnadene.

Festetid

90

Festekontrakt datert

02.11.1954.

Beliggenhet

Vollebekk ligger mellom Risløkka og Lunden hageby i bydel Bjerke.

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Brobekk, sentralt plassert på Vollebekk.

Det vil bli et godt utvalg av butikker, kaféer, skoler og barnehager. Nærsenteret på Vollebekk ligger like ved, slik at du får tak i det du trenger i gåavstand.

Hittil har Vollebekk vært mest kjent som et industriområde, men området er nå i ferd med å bli et urbant og grønt sted å leve og bo. Store deler av området bygges opp helt på nytt, og ny barne- og ungdomsskole stod ferdig høsten 2017. I tillegg til boliger og næringslokaler skal det bygges gågate, parker, torg og leke- og møteplasser.

Nye Vollebekk skal få et urbant preg, med boliger med skjermede gårdsrom og et variert næringstilbud. T-bane ligger kun 10 minutters gange fra boligen, her får du hyppige avganger til Oslo sentrum. Det er umiddelbart nærhet til Økernbråten bussholderplass hvor 60-bussen har hyppige avganger, samt kort vei til Nedre Vollebekk bussholderplas hvor 58-bussen går.

Det er flere matbutikker innen få minutters gange: Kiwi, Rema 1000 og Meny i Brobekkveien samt Coop Prix i i Refstadveien. Fra leiligheten er det ca. 15 min. gange til Linderud senter med alt av servicefasiliteter.

Området er rikt på aktivitetstilbud med tilknytning til Lillomarka, som har flotte turmuligheter hele året. Det er langrennsløyper med lys rundt Linderudkollen og fine alpinmuligheter i Grefsenkollen alpinanlegg. Få minutter unna ligger Bjerkedalen Park. Parken er på ca. 40 mål og består av badevann, ballplass, kafé, barnehage og store, opparbeidede grøntområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Vollebekk skole (1-10 kl.) - 0.3 km

Linderud skole (1-10 kl.) - 0.6 km

Årvoll skole (1-10 kl.) - 1.2 km

Refstad skole (1-7 kl.) - 1.3 km

Bjerke videregående skole - 0.8 km

Kuben videregående skole - 1.8 km

Offentlig kommunikasjon

T-bane fra Vollebekk (linje 4 og 5) - 0.6 km

Buss fra Økernbråten (linje 58 og 60) - 0.1 km

Tog fra Alna stasjon (linje L1) - 1.4 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Innvendig: Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann. Trapper i betong. Dørcalling.

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 10.02.2026 utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* 3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader. Det er registrert sprekker i enkelte fliser: Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer. Det er registrert svertesopp på fuger: Soppen bør fjernes ved

grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje: Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* 3. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* 3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når. Membranens utførelse og tilstand lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen; dette innebærer en økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten i konstruksjonen og risiko for skjulte fuktskader.

* 3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

* 3. etasje - Bad - Ventilasjon: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

* 3. etasje - Kjøkken - Avtrekk: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

*Vannledninger: Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes. Fordelerstokken er plassert kasse uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått kan tilstøtende konstruksjoner risikere vannskader.

* Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har ikke synlig ventil for avtrekk. Fravær av ventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset

ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TGIU

* 3. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

* Faglært arbeid:

Beskrivelse: Totalrenoverte badet.

Arbeid utført av: Borettslaget i 2007.

* Ufaglært arbeid:

Beskrivelse: Satt inn ny dusj. Utført av rørlegger som vennetjeneste.

Arbeid utført: i 2019.

Beskrivelse: Satt inn ny servant og skap med speil over. Utført av rørlegger som vennetjeneste.

Arbeid utført: i 2023.

Beskrivelse: Satt inn skap ved siden av dusj. Gjort av rørlegger som vennetjeneste.

Arbeid utført: i 2022.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er observert sølvkre på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

* Faglært arbeid:

Beskrivelse: Satt opp to nye kurser på kjøkkenet i forbindelse med nytt kjøkken.

Arbeid utført av Elverket i 2020.

Beskrivelse: Stikkontakt på balkong.

Arbeid utført av Kvikk installasjon i 2024.

Beskrivelse: Satt inn ny elektrisk markise på balkongen.

Arbeid utført av: VILLAMARKISEN i 2024.

Beskrivelse: Ny komfyrvakt.

Arbeid utført: Elverket i 2026.

* Ufaglært arbeid:

Beskrivelse: Satt inn 10 nye stikkontakter. Utført av elektriker som vennetjeneste.

Arbeid utført: 2020.

Beskrivelse: Satt inn nye lamper i stua. Utført av elektriker som vennetjeneste.

Arbeid utført: 2022.

Beskrivelse: Ny termostat og lampe i taket på badet. Utført av elektriker som vennetjeneste.

Arbeid utført: 2022.

Beskrivelse: Nye lysbrytere på samtlige rom. Utført av elektriker som vennetjeneste.

Arbeid utført: 2020.

Beskrivelse: Byttet lamper på soverommene, gangen og kjøkken. Utført av elektriker som vennetjeneste.

Arbeid utført: 2020.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja.

* Faglært arbeid:

Beskrivelse: Montering av benkeplate på nytt kjøkken, både elektriker og rørlegger.

Arbeid utført: Montera AS i 2020

*Ufaglært arbeid:

Beskrivelse: Ny parkett i hele leiligheten.

Arbeid utført: 2020.

Beskrivelse: Byttet ut alle dører og karmen til dører i heltre og karmen med dempelist.

Arbeid utført: 2019.

Beskrivelse: Skiftet ut alle dørhåndtak.

Arbeid utført: 2025

Beskrivelse: Malte alle vegger og tak.

Arbeid utført: 2019.

Beskrivelse: Nytt kjøkken.

Arbeid utført: 2020.

Beskrivelse: Nytt Elfa system med skyvedører på hovedsoverom.

Arbeid utført: 2020.

Beskrivelse: Hjemmesnekret terrassemøbler med oppbevaring.

Arbeid utført: 2021.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:

Entré, bad, kjøkken, stue, tre soverom.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med fibernett 1000/1000 mbit og RiksTV basis med 50 kanaler som er inkludert i felleskostnadene. Avtalen løper til november 2026, og det vil trolig bli fritt om andelseier tegner ny kollektiv avtale for 3 nye år.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass, men hver andel har rett til ett parkeringsbevis til parkering på borettslagets område. Det er ca. 220 parkeringsplasser med førstemann til mølla prinsippet. Borettslaget har også 22 ladeplasser, med lading etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 84853766

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt varmekabler i bad.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

132 500 (Andel av fellesgjeld)

5 432 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 433 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 442 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 445 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, oppvarming, internett, kabel-tv, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 650

Andel Fellesgjeld

Kr 132 500

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2026

Andel fellesformue

Kr 26 510

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Økernbråten Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

948056852

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget består av 387 andelsleiligheter. 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. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO.

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
 - Lys med bevegelsessensor
 - Mulighet for strømuttak i bod (kan aktiveres for ca. 50 kr/mnd)
- * Alternativer for sykkelparkering – forslag fremmes på neste generalforsamling.
- * Dersom takrehabilitering kan utsettes og det ikke oppstår uforutsette vedlikeholdsbehov, forventes tiltakene nevnt ovenfor gjennomført uten større økning i

fellesutgifter.

- Et låneopptak over 20 millioner kan medføre en økning på noen hundrelapper per måned.

Styrets arbeid:

- * Styret har opprettet tiltaksgrupper for beboere, med blant annet en 'grønt-gruppe', hvor gruppemedlemmene i samarbeid med styret skal undersøke og utbedre hvordan uteområdene våre brukes og ser ut i tiden fremover.
- * Styret har arrangert dugnad og julegrantenning, og det er gledelig å se en økende interesse og deltakelse blant beboere.
- * Meglet og håndtert konflikter mellom beboere.
- * Innført elektronisk parkeringsapp. Vi ser allerede at dette har medført at færre uvedkommende benytter parkeringsplassene våre, eller at beboere benytter flere kort.

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.
- * Det er ikke tillatt med innglasset balkong.
- * Garasjene tilhører Økernbråten Garasjeforetak SA. Alle spørsmål om garasjer rettes til foretaket. Se info her <https://obgf.lettstyrt.no>.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927076033

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Restsaldo 51 128 158,00

Innfrielsesdato: 01.08.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse 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 dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ihht husordensreglene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 607 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Økernbråten
Borettslag A/l med orgnr. 948056852

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger approbasjon for eiendommen datert 24.03.1954. Approbasjon er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt en approbasjon.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: Det er etablert to soverom i rom som opprinnelig er byggesøkt og godkjent som værelse. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser om rommet tilfredsstiller krav for varig opphold.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-2864 fra 14.05.1986. Eiendommen er også regulert til annen veggrunn/grøntareal, friområde/park, fortau, sykkelfelt, kjøreveg, kombinerte grøntstrukturformål, friskt og offentlig kjørebane/veigrunn. Eiendommen omfattes av planprogram for Vollebekk datert 10.06.2015.

Det foreligger en plansak på eiendommen som omhandler tilrettelegging for kollektiv

og gang- sykkelvei. Dette gjelder for Refstadveien. Eiendommen ligger i hensynssone for krav om felles planlegging i området, samt gjennomføringssone for høyspentlinje.

Eiendommen ligger i område for gul sone for svevestøv og nitrogendioksid, samt gul og rød sone for støy fra vei.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 17 145,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

15.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

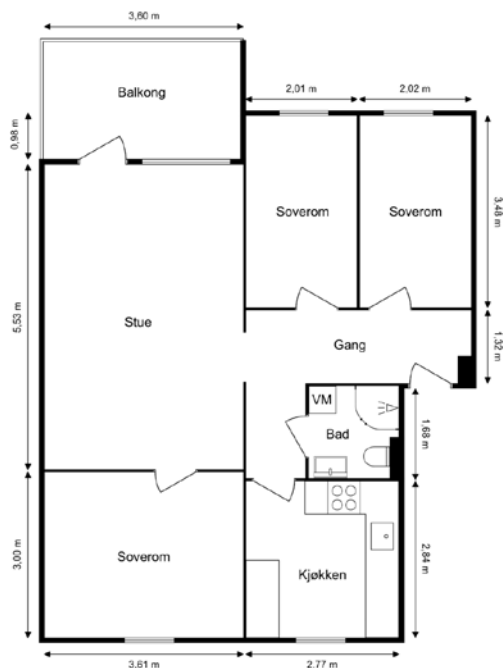
 Brobekkveien 35 , 0598 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 123, bnr. 607

 Andelsnummer 5

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



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 21421-1468

Referansenummer: LG2122

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,52 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

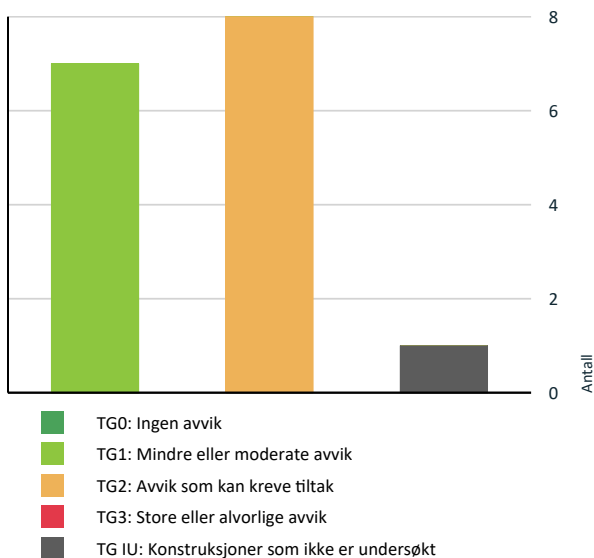
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:
Det er etablert to soverom i rom som opprinnelig er byggesøkt og godkjent som værelse.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

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 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	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
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².

Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til under 10 meter → minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,0 m. Målt rekkverkshøyde: 1,05 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNENDIG

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge pusset opp i 2007, i regi av borettslaget.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Tilstandsrapport

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.

Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.
- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.
 - Membranens utførelse og tilstand lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen; dette innebærer en økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten i konstruksjonen og risiko for skjulte fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sanitærutstyr har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

3. ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.

Produsent innredning: IKEA.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med planlimt kum.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerstokk er lokalisert i kasse i bad.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensåpning i bønn på kasse og automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Fordelerstokken er plassert kasse uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått kan tilstøtende konstruksjoner risikere vannskader.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft via spalteventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Kjøkkenet har ikke synlig ventil for avtrekk.
Fravær av ventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.
Radiatorer i følge eier byttet i regi av borettslaget i 2015.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringer av jordfeilautomater.
Varmekabler er i følge eier lagt i bad.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektroaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

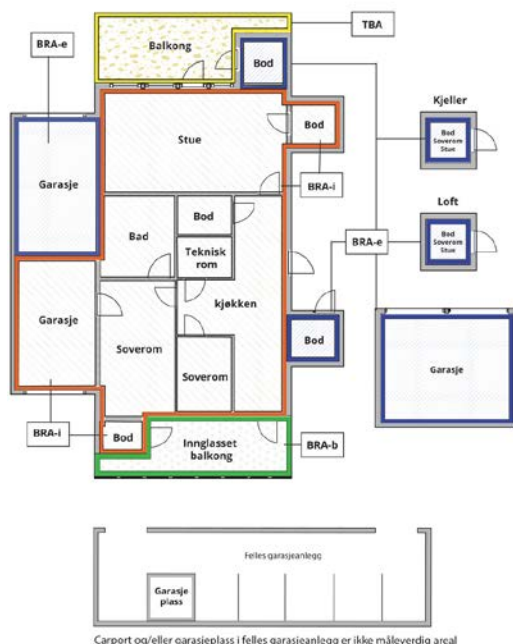
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
3. etasje	66			66	7
Loft		3		3	
SUM	66	7			7
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke målbar i sin helhet som følge av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 10 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:
Det er etablert to soverom i rom som opprinnelig er byggesøkt og godkjent som værelse.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:

Satt inn skap ved siden av dusj. Gjort av rørlegger som vennetjeneste.

Satt inn ny servant og skap med speil over. Utført av rørlegger som vennetjeneste.

Div. Elarbeider. Utført av elektriker som vennetjeneste.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Cecilia Aanonsen Bernström	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Brobekkveien 35

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Økernbråten Borettslag A/l

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948056852			Bernström Cecilia Aanonsen, Bernström Per Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
Eier	04.02.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	04.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Cecilia Aanonsen Bernström

Per Andreas Bernström

Boligen

Brobekkveien 35
0598 OSLO

0301-123/607/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte badet.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny dusj. Utført av rørlegger som vennetjeneste

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny servant og skap med speil over. Utført av rørlegger som vennetjeneste.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn skap ved siden av dusj. Gjort av rørlegger som vennetjeneste

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det er observert sølvkre på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elverket

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp to nye kurser på kjøkkenet i forbindelse med nytt kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kvikk installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt på balkong.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: VILLAMARKISEN

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny elektrisk markise på balkongen.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elverket

Beskrivelse av arbeidet: Ny komfyrvakt.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn 10 nye stikkontakter. Utført av elektriker som vennetjeneste

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye lamper i stua. Utført av elektriker som vennetjeneste

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat og lampe i taket på badet. Utført av elektriker som vennetjeneste

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nye lysbrytere på samtlige rom. Utført av elektriker som vennetjeneste

- 5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lamper på soverommene, gangen og kjøkken. Utført av elektriker som vennetjeneste

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Montera AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av benkeplate på nytt kjøkken, både elektriker og rørlegger.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ny parkett i hele leiligheten.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alle dører og karmen til dører i heltre og karmen med dempest.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut alle dørhåndtak.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Malte alle vegger og tak



5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nytt Elfa system med skyvedører på hovedsoverom.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Hjemmesnekret terrassemøbler med oppbevaring.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5074

Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5074>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

15. Fastsettelse av honorarer

16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Amundal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

Forslag til vedtak

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Rehabilitering av kjellere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Prosjektets hovedelementer:

Installasjon av ventiler for bedre klima: Dette vil bidra til å redusere fuktighet og forbedre luftkvaliteten i

- 1. kjellerne.

Nye rør til varmeanlegget og forbruksvannet: Utskifting av gamle rør vil redusere risikoen for vannlekkasjer

- 2. og fremtidige vedlikeholdskostnader.

- 3. **Ny belysning med bevegelsessensor:** Dette vil gi bedre lys og redusere strømforbruket.

Elektronisk lås for bedre sikkerhet og tilgang med nøkkelbrikke: Dette inkluderer også loftet og vil øke

- 4. sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.

Større boder med mer innbruddssikker dør og vegger: De nye bodene vil være mer sikre og bedre tilpasset beboernes behov. Størrelsesforskjellen på de nye bodene vil være mindre enn dagens inndeling. Andelseiere i Nordalveien 70 og Martin Borrebekkens vei 23 får ny dør og vegger, men er begrenset fra å få større bodareal

- 5. pga leilighet/selskapslokale i kjelleren.

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

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

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

Kostnader og finansiering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Opprusting av lekeplasser og uteområder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Prosjektets hovedelementer:

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

1. av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.

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

2. kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.

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

3. innbydende og estetisk tiltalende miljø.

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

4. personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Prosjektets hovedelementer:

Etablering av tre sykkelparkeringshus:

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

1. med nøkkelbrikke.

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

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

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

3. vasking og vedlikehold av sykler.

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

4. beboere til gode.

Kostnader og finansiering:

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

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

Byggingen:

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

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

Bedre sikkerhet for sykler:

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

1. hærverk.

Praktisk løsning for elsykler:

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

2. oppbevaringsløsning.

Økt attraktivitet for borettslaget:

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

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

Forbedret utseende i uteområdet:

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

4. bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

Selvfinansierende løsning:

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

5. av de som faktisk bruker tjenesten.

Redskapsbod:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valgfrihet for andelseiere til å innglaske balkong

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Fordeler ved innglassing av balkonger:

Økt bruksverdi av balkongen:

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

1. beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.

Bedre isolering og energieffektivitet:

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

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

Beskyttelse mot vær og vind:

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

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

Økt verdi på andelen:

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

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

Ulemper ved innglassing av balkonger:

Fasadeendringer:

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

1. potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.

Økt vedlikeholdsbehov:

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

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

Ulik lysforhold:

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

Kostnader og finansiering:

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

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Infolyt fra styret til beboere

Forslag fremmet av:

Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Forslag fremmet av:

Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien

Forslag fremmet av:

Line Ravnå Daleng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

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

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

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

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

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

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

Langtidsutleie:

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

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

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

Vedtektsendring:

Endres fra:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

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

Endres til:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 14

Vedtektsendring: §20 STYRET

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 15

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

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

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

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

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

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

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

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

Øvrige kandidater styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen (gjenvalg)
- Sara Nybø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Harald Zeigler (gjenvalg)
- Sara Nybø

Øvrige kandidater vara:

- Stian Vik

- Knut Erik Heggem
- Mona B. Peynot

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Sofie Rähä Erichsen

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

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Rähä Erichsen

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal
Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Innstilt av valgkomitéen:

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

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Zeigler
Innstilt av valgkomitéen.
- Knut Erik Heggem

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

- **Sara Nybø**

Innstilt av valgkomitéen.

- **Stian Vik**

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

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

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eva Larsen
 - Sofie Råihä Erichsen
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Audun Amundal (2024-2025)

Styremedlemmer

Frank-Ivar Olsen (2023-2025)

Mohammad Reza Allahdadi (2024-2026)

Gro Taraldsen (2023-2025)

Silje Mari Fjæstad (2024-2026)

Varamedlemmer

Harald Bergersen Zeigler (2024-2025)

Tanja Aakerholt (2024-2025)

Valgkomiteen

Eva Larsen

Sofie 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 14 styremøter.

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

De største sakene:

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

Større vedlikeholdsprosjekter

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

Sosiale sammenkomster og dugnader:

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

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

Planer for 2025:

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

Vedlikeholdsplaner

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

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

2025-2029

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

2030-2034

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler pr. 31.12 var kr 7 801 061.

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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



Protokoll til årsmøte 2025 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 219.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Audun Amundal er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 164

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

Forslag til vedtak:

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 162

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 56

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 161

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 154

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 61

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Rehabilitering av kjellere

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

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

Prosjektets hovedelementer:

Installasjon av ventiler for bedre klima: Dette vil bidra til å redusere fuktighet og forbedre luftkvaliteten i

1. kjellerne.

Nye rør til varmeanlegget og forbruksvannet: Utskifting av gamle rør vil redusere risikoen for vannlekkasjer

2. og fremtidige vedlikeholdskostnader.

3. **Ny belysning med bevegelsessensor:** Dette vil gi bedre lys og redusere strømforbruket.

Elektronisk lås for bedre sikkerhet og tilgang med nøkkelbrikke: Dette inkluderer også loftet og vil øke

4. sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.

Større boder med mer innbruddssikker dør og vegger: De nye bodene vil være mer sikre og bedre tilpasset beboernes behov. Størrelsesforskjellen på de nye bodene vil være mindre enn dagens inndeling. Andelseiere i Nordalveien 70 og Martin Borrebekkens vei 23 får ny dør og vegger, men er begrenset fra å få større bodareal

5. pga leilighet/selskapslokale i kjelleren.

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

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

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

Kostnader og finansiering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 99

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Opprusting av lekeplasser og uteområder

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

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

Prosjektets hovedelementer:

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

1. av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.

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

2. kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.

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

3. innbydende og estetisk tiltalende miljø.

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

4. personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 54

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

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

Prosjektets hovedelementer:

Etablering av tre sykkelparkeringshus:

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

1. med nøkkelbrikke.

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

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

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

3. vasking og vedlikehold av sykler.

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

4. beboere til gode.

Kostnader og finansiering:

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

Byggingen:

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

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

Bedre sikkerhet for sykler:

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

1. hærverk.

Praktisk løsning for elsykler:

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

2. oppbevaringsløsning.

Økt attraktivitet for borettslaget:

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

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

Forbedret utseende i uteområdet:

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

4. bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

Selvfinansierende løsning:

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

5. av de som faktisk bruker tjenesten.

Redskapsbod:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 66

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

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

Fordeler ved innglassing av balkonger:**Økt bruksverdi av balkongen:**

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

1. beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.

Bedre isolering og energieffektivitet:

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

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

Beskyttelse mot vær og vind:

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

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

Økt verdi på andelen:

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

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

Ulemper ved innglassing av balkonger:

Fasadeendringer:

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

1. potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.

Økt vedlikeholdsbehov:

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

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

Ulik lysforhold:

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

Kostnader og finansiering:

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

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 80

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Inflyt fra styret til beboere

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 185

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Fremmet av: Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 167

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Line Ravnå Daleng

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 82

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Bakgrunn:

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

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

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

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

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

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

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

Langtidsutleie:

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

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling

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



Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 152

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Bakgrunn:

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

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

Vedtektsendring:

Endres fra:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

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

Endres til:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

Bakgrunn:

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

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.



Forslaget ble vedtatt

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

15. Fastsettelse av honorarer

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

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

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

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

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

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

Som styreleder for 1 år foreslås:

- Audun Amundal (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

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

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

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

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

Øvrige kandidater styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen (gjenvalg)
- Sara Nybø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Harald Zeigler (gjenvalg)
- Sara Nybø

Øvrige kandidater vara:

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

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Sofie Ræihä Erichsen

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

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Ræihä Erichsen

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

ingen

Følgende stilte til valg:

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Gro Tharaldsen (114 stemmer)

Stian Vik (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sara Nybø

Frank Olsen

Gro Tharaldsen

Stian Vik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sara Nybø (84 stemmer)

Harald Zeigler (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Erik Heggem

Sara Nybø

Stian Vik

Harald Zeigler

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Nabolagsprofil

Brobekkveien 35 - Nabolaget Borrebekken - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Økernbråten Linje 58, 60	1 min 0.1 km
Vollebekk Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Alna stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.1 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	3 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

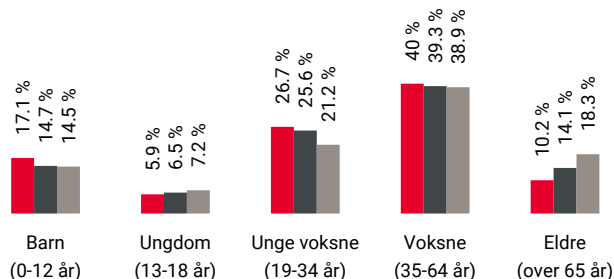
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	5 min 0.4 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Brobekk	3 min
Rema 1000 Vollebekk	5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Shoppingutvalg

Meget bra 80/100



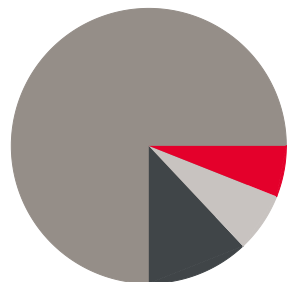
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

Økernbråten balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
Vollebekkveien skole	4 min	🚶
Ballspill, friidrett	0.4 km	
Feel24 Økern Brobekk	11 min	🚶
Fitness24Seven Bjerke	12 min	🚶

Boligmasse



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

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Linderud Senter

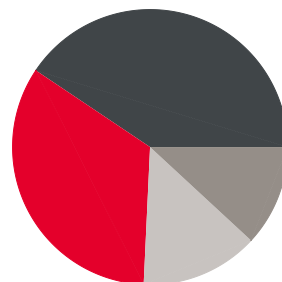
14 min 🚶



Vitusapotek Vollebekk

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



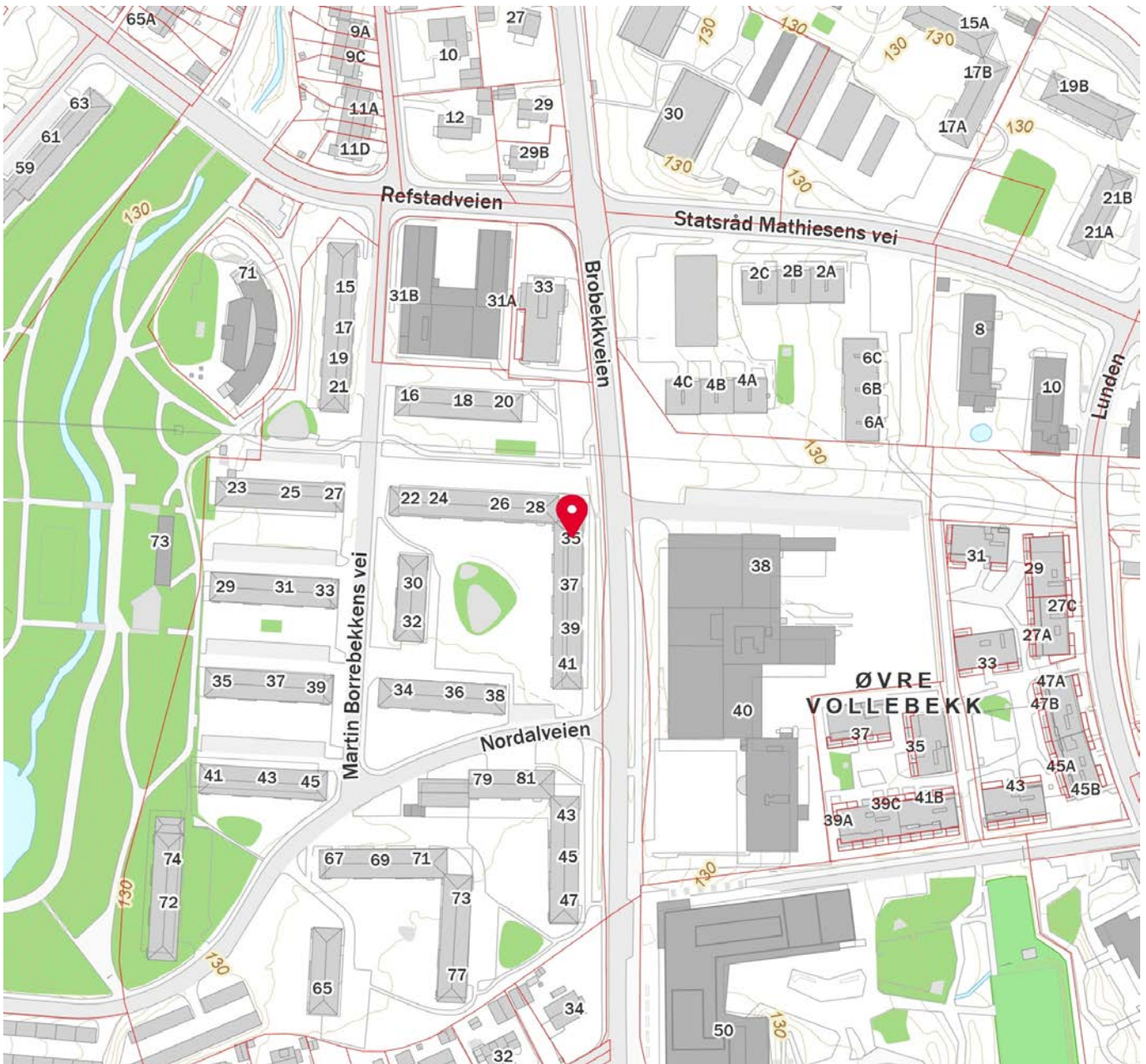
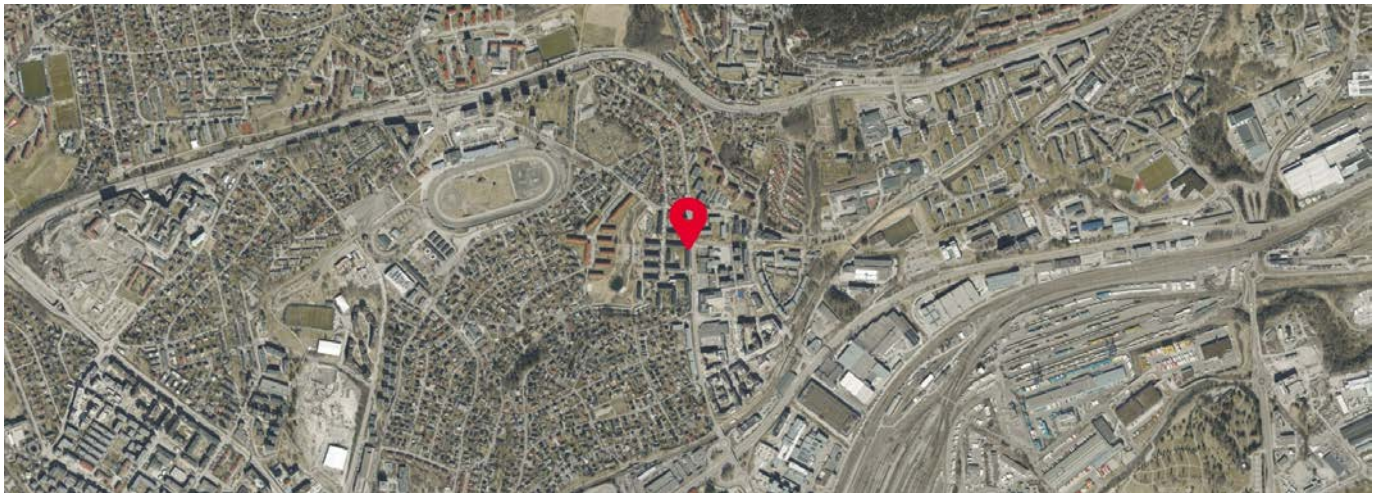
0%

47%

- Borrebekken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Brobekkveien 35
0598 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre