NORDVIK

Kalbakkveien 21

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kalbakkveien 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
79	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
228	Kontaktinfo
231	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
235	Forbrukerinformasjon om budgivning
236	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 3-roms hjørneleilighet m/vestvendt, innglasset balkong og utsikt - V.vann/fyring inkl. - Sentrumsnært

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 912 804,-**
Fellesgjeld	**111 714,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 516,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

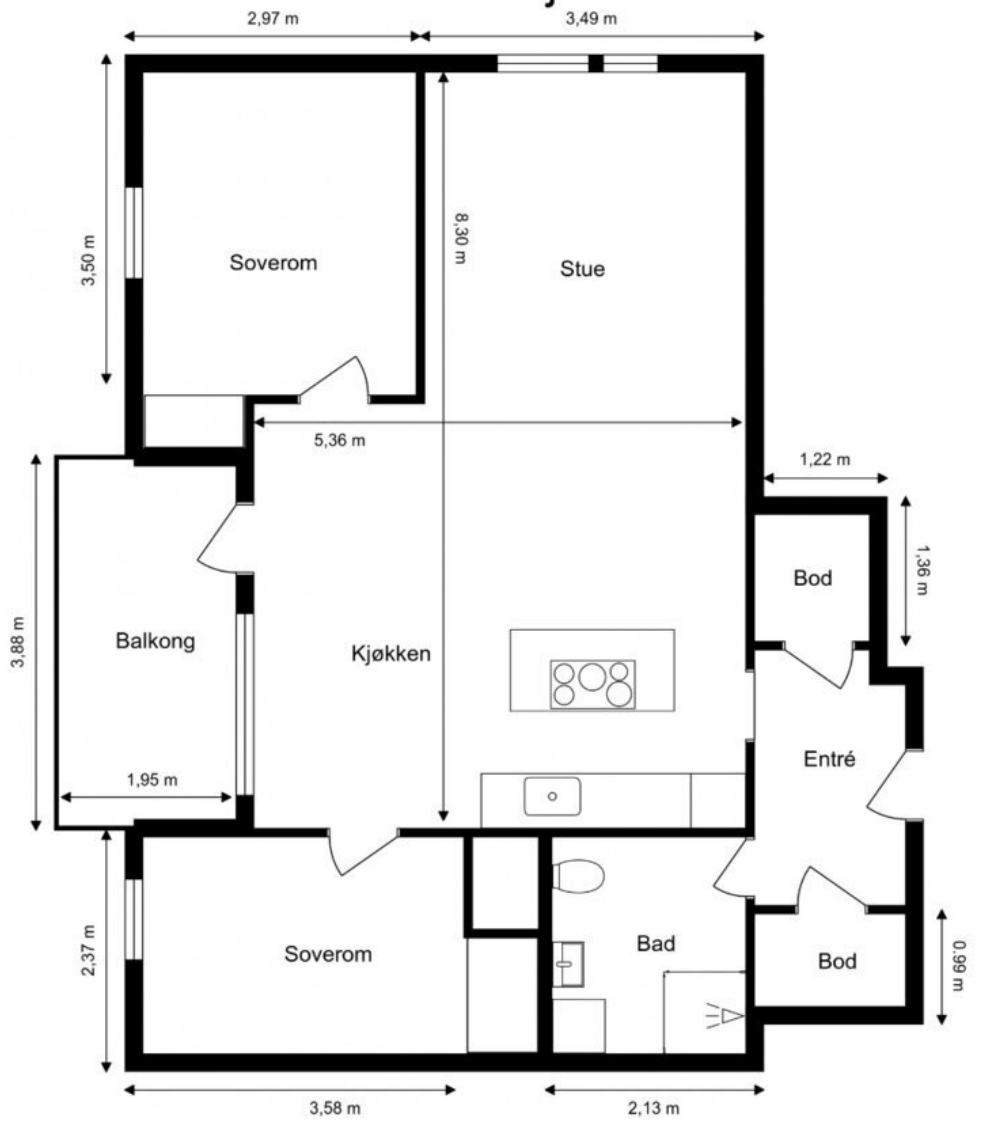
Velkommen til Kalbakkveien 21! En stor og tiltalende 3-roms andelsleilighet med en optimal planløsning og hjørnebeliggenhet. Leiligheten har en sentral, samtidig usjenert beliggenhet, med kort vei til barnehager, flotte fellesarealer, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon. Boligen byr på en romslig stue med gode møbleringsmuligheter, et påkostet kjøkken med praktisk kjøkkenøy, et stort flislagt bad, to romslige soverom og en innbydende entré.

- Romslig 3-roms hjørneleilighet
- Innglasset balkong på ca. 8 kvm
- Varmtvann, fyring, internett og TV inkludert
- Kjøkken, gulv og overflater fra 2018
- 2 innvendige boder + kjellerbod
- Heis
- Gangavstand til badeplasser
- Kort vei til T-bane, buss og tog
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- * Mulighet for leie av parkeringsplass

Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 82 kvm

Kalbakkveien 21 0953 OSLO 0301 OSLO
8. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.






































MARVEL
SPIDEY
AND HIS AMAZING FRIENDS






ENTREPRENØR
dvs.no

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0248/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kalbakkveien 21, 0953 OSLO
Gnr 92, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 523 i Øvre Grorud Borettslag, org.nr. 955004310

Selgere
Marte Jonassen
Kevin Magno Pinto Dos Santos

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
111 714,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 911 714,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 912 804,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 922 304,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue/kjøkken, entré, 2 boder, bad, 2 soverom
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 82 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 8. etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken, 2 boder og 2 soverom.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 3,94 kvm.

Entré
Svært romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Fra entréen er det adkomst til to praktiske innvendige boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken
Lekkert kjøkken fra ca. 2018 med integrerte hvitevarer og en stor, praktisk kjøkkenøy som gir rikelig med både arbeidsflate og oppbevaringsplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det

er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum i kompositt. Det er montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og byr på fin utsikt. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement.

Innglasset balkong
Romslig, innglasset balkong med flott utsikt og vestvendt beliggenhet som gir gode solforhold. Balkongen er utstyrt med strømuttak, belysning og varmelampe, noe som gjør den til et hyggelig oppholdsrom store deler av året.

Bad
Badet er opplyst rehabilitert i regi av borettslaget omkring 2005. Rommet har flislagte vegger og gulv, himlingsplater og elektriske varmekabler. Det er etablert sluk i og utenfor dusjsonen. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk.

Soverom
Boligen har to soverom. Romslig hovedsoverom med gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Det andre soverommet har også god plass til seng, kontorpult eller annet ønsket møblement. Rommet er utstyrt med garderobeskap.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser til leie. Plassene tildeles av styret etter søknad/ansiennitet.

For leie av garasjer skal det betales innskudd, mens parkeringsplasser er fritatt for dette. Innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie blir fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og
månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget ca. 2005.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fikset iallfall membran gjennom borettslaget ca. 2005.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holder på å skifte fasade på blokken nå, men ikke ferdige. gjennom borettslaget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasje i rør over badet, dette ble fikset av borettslaget 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Fasade, blir jobbet med nå.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ved innflytning ble det observert noen enkelttilfeller av sølvkre på badet. Tiltak ble iverksatt og vi fulgte nøye med, etter dette har vi ikke oppdaget noen flere. Forrige eier rapporterte om skadedyr, og skrev følgende: Oppdaget enkelt tilfelle av veggdyr i boligen. Det ble behandlet av skadedyrfirma Rentokil omgående. Samme firma utførte kontroll i ettertid og det har ikke vært tilfeller etter behandling. Vi har også en skriftlig bekreftelse at boligen er kontrollert og at det er ingen tegn på veggdyr lengre.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Fasade oppgradering.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fasade oppgradering.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer med 2-lags glass.

_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB35 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Innglasset balkong i betong. Gulvet er dekket med plastheller. Rekkverket er utført i stål med glassfelt. Det er etablert sluk, og ved stikkprøver ble det registrert fall mot sluket. Rekkverkshøyden er målt til 114,8 cm. Balkongen har et areal på 7,61 m².

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 20mm fra hjørne til hjørne.
Ca 15mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 32 mm fra hjørne til hjørne.
ca 6 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører
Dørene ble funksjonsprøvd uten registrerte avvik. TG 2 er satt på grunn av alder og usikker gjenværende brukstid.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Vedlikehold, justering og utskifting over tid må påregnes.

Overflater - gulv
Det er registrert lokale sår og merker i laminatgulvet. Gulvet gir noe etter enkelte steder.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Lokal utbedring kan utføres etter behov. Gulvet ligger noe i spenn/gir litt etter enkelte steder.

Overflater - vegger og himlinger
Ved befaring ble det registrert lokale riss, synlige plateskjøter og overlapp i veggduk. Etter befaring har eier opplyst at veggene i stuen er sparklet og malt, samt at himlingen over kjøkkenet er malt. Arbeidene er dokumentert med innsendte bilder. Det er ikke foretatt ny befaring. Synlige plateskjøter i himlingen fremgår fortsatt av bildene.
Konsekvens/tiltak: Forholdet er hovedsakelig av estetisk betydning. Ytterligere overflatebehandling kan utføres ved behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å rette nivåforskjellene som et enkeltstående tiltak. Utbedring kan vurderes ved senere oppgradering av gulvene. Avstand mellom gulv og gulvlist kan utbedres lokalt ved behov. Noe avstand mellom list og gulv enkelte steder.

Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Våtrommet er opplyst etablert i 2005.

Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert sprukne fliser og bom i hele nederste flisrad i dusjsonen. Det er også registrert riss, lokale mangler og misfarging/smuss i fuger, samt forhøyede fuktindikasjoner på vegg i dusjsonen. Etter befaring har eier opplyst at fugene er rengjort, silikonfugen er fornyet og to hull i den horisontale fugen etter tidligere innfesting er tettet. Innsendte bilder viser de utførte arbeidene, men misfarging/smuss i fugene er fortsatt synlig. Det er ikke foretatt ny befaring.
Konsekvens/tiltak: Forholdene kan medføre ytterligere oppsprekking og at fliser løsner. Årsak og omfang bør undersøkes. Skadede fliser og fuger bør utbedres. På grunn av våtrommets alder må oppgradering påregnes over tid.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Fallforholdene tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt ved etableringen. Det er begrenset høydeforskjell mellom

sluk og terskel samt et lokalt flatt parti utenfor dusjsonen. Det er også registrert bom under gulvflisene. Det er også registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvet.
Konsekvens/tiltak: Fallforholdene kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet og må tørkes opp manuelt. Bom kan over tid føre til riss i fuger eller at fliser løsner. Forholdene bør følges med på. Utbedring kan vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/avskallinger på toalett. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Innvendige vannledninger
Det mangler tette endemuffer på varerørene ved kjøkkenet. Det er også registrert irr på synlige kobberkoblinger.
Konsekvens/tiltak: Irr kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Koblingene bør kontrolleres av rørlegger for å avklare årsaken og om det foreligger lekkasje. Tette endemuffer bør etableres.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er betongvegg mellom boden og dusjsonen. Hulltaking er derfor ikke fysisk gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vitrineskapet og hyllen i stua
- TV-en på barnerommet
- Vaskemaskinen på badet
- Speilet på soverommet og i gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har sentral varmtvannsberedning og vannbåren oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 888 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 516,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV, internett, trappevask, kommunale avgifter, måking, festeavgift, vaktmester, felles bygningsforsikring, m.m.

Felleskostnadene utgjør kr 7 516,04 pr. 23.07.2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 185 957,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 743 826,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Øvre Grorud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955004310, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Det er fellesvaskeri i borettslaget.

Borettslaget har påbegynt et prosjekt for rehabilitering av fasader, som igangsettes i august 2026 og vil vare i ca. 5 år. Fasaderehabiliteringen inkluderer rivning av eksisterende fasader, etterisolering, nye fasadekledning og utskifting av alle vinduer og balkongdører. Det må påregnes økte kostnader tilknyttet dette. Styret vet ikke eksakt økning enda, da den endelige valgte løsningen, rente, støtte fra Enova osv vil være avgjørende. En eventuell økning vil ikke skje før om ca 1,5 år.

Følgende ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette fasaderehabilitering av alle blokker i borettslaget, herunder opptak av lån for å finansiere tiltakene. Fasaderehabiliteringen omfatter nødvendige vedlikeholdstiltak, fasadeendringer, anbefalte tilleggstiltak og kostnader knyttet til utredninger, prosjektering, planlegging, byggeledelse og administrasjon, som beskrevet i saksfremstillingen.- Fasaderehabilitering er forutsatt gjennomført som to sammenhengende faser: - Fase 1 for høyblokkene med antatt byggeperiode fra april 2026 til desember 2027 - Fase 2 for lavblokkene med antatt byggeperiode fra januar 2028 til desember 2030 - Estimerte kostnader for tiltakene er 125 000 000 kr for høyblokkene (Fase 1, 176 leiligheter) og 310 000 000 kr for lavblokkene (Fase 2, 370 leiligheter), til sammen 435 000 000 kr. Styret skal løpende vurdere og realisere mulige kostnadsbesparende tiltak og støtteordninger underveis i prosjektet. Andelseiere skal holdes løpende orientert om status for prosjektene på egnet måte.

Generalforsamlingen ber styret utrede mulighet for individuell innglassing (hel eller delvis innglassing og sideglass) for den enkelte andelseiers regning og risiko, herunder behov for offentlige godkjenninger og eventuelle vedtektsmessige avklaringer. Styret vil legge frem utredning med eventuelle forslag til endring av vedtekter, retningslinjer og forhold til offentlige godkjenner til behandling på generalforsamling (ordinær eller ekstraordinær).

Se vedlagte årsmøtedokumenter for informasjon fra styrets årsrapport, og hvilke saker som ble vedtatt på årsmøtet 2026.

Østbanernes Forbruksforening:
Det jobbes med å få Østbanernes Forbruksforening til å installere en egen måler på forbruket sitt på fjernvarme, slik at daglig leder/styret skal slippe å manuelt fakturere dette hver måned.

Styreleder opplyser den 30. juli 2026:

Det er ingen større skadedyrsaker i borettslaget, men noen boliger har hatt veggdyr, en kakerlakk og noen skjeggkre, vanligvis fra beboere som har vært ute og reist eller fra emballasje. Disse sakene blir tatt hånd om så fort de oppdages. Skal ikke være noe stort problem.

Borettslaget har generelt god styring på økonomien, og etterstreber en 5 årsplan, slik at alt skal være i god stand da borettslaget er ferdig rehabilitert.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 111 714,-pr. 23.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207897965
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 40 213 442,00
Innfrielsesdato: 30.01.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208599755
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 15 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.05.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med februar 2029

Avdragsfrihet opphører i februar 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt når dette er i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet og så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for borettslaget eller beboere.

Innenfor borettslagets bygninger og eiendom skal hund alltid holdes i bånd.

Den som holder dyr skal straks fjerne det som dyret gjør fra seg på borettslagets bygninger og eiendom. Dyr skal generelt ikke oppholde seg på lekeplasser og i sandkasser.

Finner styret at dyreholdet er til sjenanse eller ulempe, kan styret kreve at dyreholdet avvikles. Slikt vedtak skal gis skriftlig.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6607357

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 90 365 kvm (Festetomt)
Tomten er festet med Norges Statsbaner som bortfester. Festetiden er 75 år fra 01.01.60. Tomteleien ble regulert 01.01.2021. Kopi av festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget fester og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Kalbakken med nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler i alle trinn, barnehager, shopping og flotte rekreasjonsområder.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos blant annet Meny, Rema 1000 og søndagsåpne Joker, samt asiatisk butikk.

For ytterligere servicetilbud ligger både Kalbakken Shopping, Grorud senter, Linderud senter og Stovner senter i kort avstand. I nærområdet finner du også flere hyggelige serveringssteder som Kalbakken Stop & Go med smakfulle asiatiske retter, samt Sweet Mint med fristende søtsaker.

Området byr på gode aktivitetstilbud med blant annet fotballbaner, idrettshall, bibliotek, Nordtvet bad og treningssentre som SATS og Fresh Fitness. Det er flotte turmuligheter rett utenfor døren, og Lillomarka byr på rekreasjon året rundt med skiløyper, lysløyper, badevann og flotte turstier. I kort avstand ligger også idylliske Vesletjern med badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti, samt videre turforbindelser mot Alnsjøen og Breisjøen.

Fra boligen er det kort vei til et godt kollektivtilbud. Kalbakken T-bane ligger ca. 10 minutters gange unna med hyppige avganger mot Oslo sentrum, og Flaen bussholdeplass ligger like ved boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1968.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansaker i nærheten -

Saksnr: 202111779
Saken gjelder Nordtvetveien 32 - Oppføring av boliger
Sakstype: Detaljregulering
Fagerstad Utvikling AS foreslår å omregulere Nordtvetveien 32 fra televerk med tilhørende anlegg til bolig. Planforslaget innebærer å rive eksisterende

garasjeanlegg, videreføring og ombruk av telesentralen til boliger og oppføring av et nytt bygningsvolum i inntil fem etasjer.

VPOR: Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Grorud stasjon
Grorud stasjon er i kommuneplanen vist som knutepunkt egnet for bymessig fortetting med blandet arealbruk. Planarbeidet skal tilrettelegge for utvikling av boliger, handel, næring, torg, parker og mulig gjenåpning av Alna-elva. Det skal også sikre gode løsninger for gående, syklende og kollektivreisende.

Saksnr: 202316398
Saken gjelder Kalbakkveien 4 - 6
Sakstype: Detaljregulering
Kalbakkveien 6 AS foreslår å omregulere Kalbakkveien 4-6 fra byggeområde for kontor, forretning, parkering og bensinstasjon til i hovedsak bolig, forretning og bevertning. På dagens parkeringsplass foreslår planforslaget å etablere ca. 190 boliger i to kvartaler på 4-6 etasjer og et punkthus på 9 etasjer. Første etasje til et av kvartalene og to eksisterende bygg reguleres til blant annet handel. I tillegg skal det etableres et torg foran senteret, en bekk i friområdet og en turvei til øvingsfeltet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at arealer til allmennheten økes, høydevirkningen mot Kalbakken reduseres og det sikres bedre bokvalitet i form av økt uteareal og tiltak for små og støyutsatte leiligheter.

- Pågående byggesaker i nærheten -

Gangstuveien 1 og 12 og Kalbakkveien 17 og 21 - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202513393

Kalbakkveien 17 og 21 og Gangstuveien 1 og 12 - utskifting av vinduer, dører og balkonger
Saksnummer: 202508500

Nordlisletta 1 A - påbygg
Saksnummer: 202604484

Nordlitoppen 6 - bruks- og fasadeendringer, etablering av utvendig kjelleradkomst samt dispensasjon fra avstandskrav etter veglova § 29
Saksnummer: 202518378

Kalbakkveien 38 - mulig ulovlige terrengendringer, utvidelse av bolig og bruksendring av kjeller
Saksnummer: 202506147

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

301/92/68:
01.08.1966 - Dokumentnr: 10679 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,456
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT

19.11.1991 - Dokumentnr: 61807 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Kontrakt ang.nettstasjon nr.677 hvorved Oslo Lysverker har
rett til å føre kabler/ledninger ut fra stasjonen til andre konsumenter, best. om rett til adgang m.v.

26.05.1961 - Dokumentnr: 6309 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.06.1961 - Dokumentnr: 6838 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.09.1961 - Dokumentnr: 11071 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrekt dok.nr. er ifølge tinglysingsgjenparten : 11071/1961.

11.01.1962 - Dokumentnr: 417 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.04.1962 - Dokumentnr: 4513 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.04.1962 - Dokumentnr: 4514 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.04.1962 - Dokumentnr: 4515 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.04.1962 - Dokumentnr: 4516 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.06.1963 - Dokumentnr: 7275 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.06.1963 - Dokumentnr: 7276 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.05.1965 - Dokumentnr: 5997 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

02.06.1965 - Dokumentnr: 7399 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser

05.07.1966 - Dokumentnr: 9537 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:92 Bnr:75
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.08.1966 - Dokumentnr: 10679 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,456
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

30.06.1970 - Dokumentnr: 11164 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.08.1970 - Dokumentnr: 13997 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.09.1970 - Dokumentnr: 16213 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.10.1970 - Dokumentnr: 17508 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

28.04.1971 - Dokumentnr: 7367 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.11.1960 - Dokumentnr: 14027 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:92 Bnr:3

16.10.1962 - Dokumentnr: 12736 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:92 Bnr:70

16.09.1965 - Dokumentnr: 12620 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:92 Bnr:75

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 49 117,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Kjøpshjelp kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-
Veieldningstime boligstyling kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 137 142,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Jesper Kristiansen, Eiendomsmegler
Tlf. 41262648

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kalbakkveien 21

Nabolaget Nortvedt - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	6 min 0.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.7 km

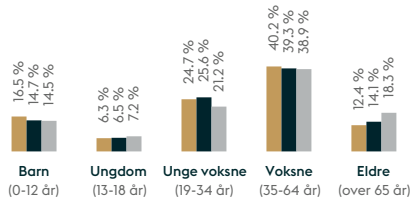
Offentlig transport

Sagstuveien Linje 66, 79	5 min 0.4 km
Kalbakken Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Rasmusbakken barnehage (1-2 år... 21 barn	5 min 0.4 km
Nordtvet Gård barnehage (0-5 å... 85 barn	6 min 0.5 km
Flaen barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nortvedt	1 678	813
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Flaengrenda ballbinge	6 min
Nordtvet skole, aktivitetssal	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	9 min
SATS Kalbakken	9 min

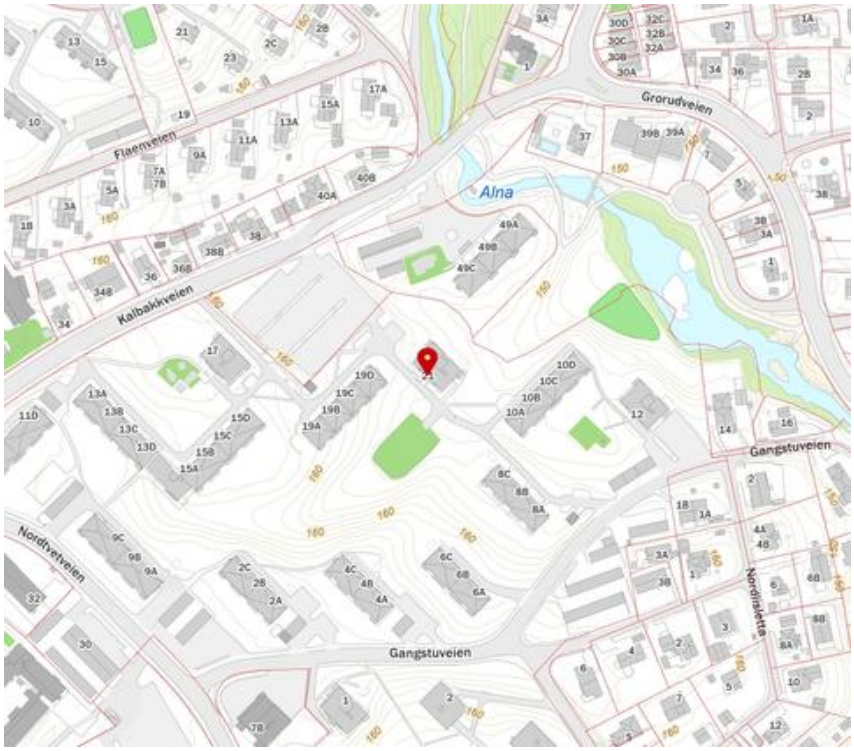
«Nærheten til marka og et supert kollektivtilbud. Godt utvalg dagligvarebutikker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kalbakkveien 21 , 0953 OSLO

OSLO kommune

gnr. 92, bnr. 68

Andelsnummer 523

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1589 **Eiendomsverdi ref nr:** UC5809

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takstobjektet er en 3-roms andelsleilighet beliggende i byggets 8. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang via trappegang og heis.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 3,94 m². Det medfølger ikke fast parkeringsplass, men borettslaget har parkeringsplasser som kan leies etter tilgjengelighet.

Leiligheten har et samlet bruksareal på 86 m², fordelt på 74 m² BRA-i, 4 m² BRA-e og 8 m² BRA-b. Planløsningen består av stue/kjøkken, entré, bad, to soverom og to innvendige boder. Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2017, mens badet ble rehabilitert i regi av borettslaget omkring 2005.

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt, innglasset balkong med et målt gulvareal på 7,61 m².

Leiligheten fremstår i normalt vedlikeholdt stand, hensyntatt alder og bruk. Det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsbehov som er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i 1964. Leiligheten har malte vinduer med 2-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør med 2-lags glass. Fra stuen er det adkomst til en vestvendt, innglasset balkong utført i betong. Balkongen har plastheller på gulvet, rekkverk i stål og glass samt sluk. Fasaden er under oppgradering i regi av borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i byggets 8. etasje og har en gjennomgående og funksjonell planløsning. Den består av stue/kjøkken, entré, bad, to soverom og to innvendige boder. Gulvene har laminat, veggene har malte glatte flater med tapet eller duk, og himlingene har malte plater. Innvendige dører er malte og glatte. Etasjeskillet antas å være utført som betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst rehabilitert i regi av borettslaget omkring 2005. Rommet har flislagte vegger og gulv, himlingsplater og elektriske varmekabler. Det er etablert sluk i og utenfor dusjsonen. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum i kompositt. Det er montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør. Synlige avløpsrør er av PP-plast. Leiligheten har sentral varmtvannsberedning og vannbåren oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift. Det elektriske anlegget er nærmere omtalt under eget kontrollpunkt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

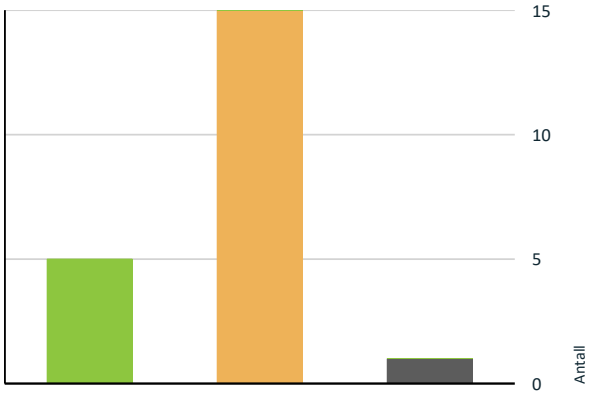
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte plantegninger som viser boligens rominndeling. Dagens planløsning kan derfor ikke sammenholdes med slike tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

1987	Modernisering	Vinduer, entrédør og balkongdør.
2005	Modernisering	Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget, herunder membran og sluk.
2017	Modernisering	Kjøkkeninnredningen ble fornyet. Eldre salgsoppgave oppgir alternativt 2018.
2018	Modernisering	Gulv og innvendige overflater, med unntak av badet, ble fornyet. Dusjdører, servantinnredning og speilskap på badet ble skiftet.
2020	Modernisering	El-kontroll utført ifølge tidligere salgsoppgave.
2025	Modernisering	Lekkasje fra rør over badet ble utbedret av borettslaget.
2026	Modernisering	Oppgradering av byggets fasader pågår i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB35 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Dørene ble funksjonsprøvd uten registrerte avvik. TG 2 er satt på grunn av alder og usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Vedlikehold, justering og utskifting over tid må påregnes.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong. Gulvet er dekket med plastheller. Rekkverket er utført i stål med glassfelt. Det er etablert sluk, og ved stikkprøver ble det registrert fall mot sluket. Rekkverkshøyden er målt til 114,8 cm. Balkongen har et areal på 7,61 m².

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at pågående fasadeoppgradering kan medføre økte fellesutgifter og/eller fellesgjeld. Nærmere opplysninger bør innhentes fra styret eller forretningsfører.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale sår og merker i laminatgulvet. Gulvet gir noe etter enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Lokal utbedring kan utføres etter behov.

Gulvet ligger noe i spenn/gir litt etter enkelte steder

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

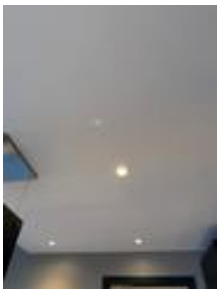
Veggene har malte, glatte flater med tapet/duk under. Himlingene har malte plater

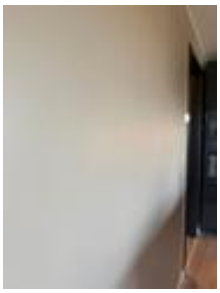
Vurdering av avvik:

• Ved befaring ble det registrert lokale riss, synlige plateskjøter og overlapp i veggduk. Etter befaring har eier opplyst at veggene i stuen er sparklet og malt, samt at himlingen over kjøkkenet er malt. Arbeidene er dokumentert med innsendte bilder. Det er ikke foretatt ny befaring. Synlige plateskjøter i himlingen fremgår fortsatt av bildene.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er hovedsakelig av estetisk betydning. Ytterligere overflatebehandling kan utføres ved behov.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 20mm fra hjørne til hjørne.

Ca 15mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 32 mm fra hjørne til hjørne.
ca 6 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å rette nivåforskjellene som et enkeltstående tiltak. Utbedring kan vurderes ved senere oppgradering av gulvene. Avstand mellom gulv og gulvlist kan utbedres lokalt ved behov.

Noe avstand mellom list og gulv enkelte steder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst i egenerklæringen at forrige eier registrerte et enkelt tilfelle av veggedyr. Forholdet ble behandlet av Rentokil. Etterkontroll skal ikke ha påvist tegn til videre aktivitet, og det er ikke registrert nye tilfeller etter behandlingen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst etablert i 2005 og vurderes etter tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Våtrommet er opplyst etablert i 2005.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte. Himlingen har himlingsplater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprukne fliser og bom i hele nederste flisrad i dusjsonen. Det er også registrert riss, lokale mangler og misfarging/smuss i fuger, samt forhøyede fuktindikasjoner på vegg i dusjsonen. Etter befaring har eier opplyst at fugene er rengjort, silikonfugen er fornyet og to hull i den horisontale fugen etter tidligere innfesting er tettet. Innsendte bilder viser de utførte arbeidene, men misfarging/smuss i fugene er fortsatt synlig. Det er ikke foretatt ny befaring.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene kan medføre ytterligere oppsprekking og at fliser løsner. Årsak og omfang bør undersøkes. Skadede fliser og fuger bør utbedres. På grunn av våtrommets alder må oppgradering påregnes over tid.






ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er etablert sluk i og utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det målt ca. 9–14 mm fall over 52–75 cm. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 5 mm fall over 1 meter mot sluk. Høydeforskjellen fra sluk i dusjsonen til terskel er ca. 7 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Fallforholdene tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt ved etableringen. Det er begrenset høydeforskjell mellom sluk og terskel samt et lokalt flatt parti utenfor dusjsonen. Det er også registrert bom under gulvflisene. Det er også registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdene kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet og må tørkes opp manuelt. Bom kan over tid føre til riss i fuger eller at fliser løsner. Forholdene bør følges med på. Utbedring kan vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har plastsluk og løstliggende banemembran under påstøp. Tettesjiktet er opplyst fra 2005. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved terskelen er målt til ca. 5 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

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





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på toalett.

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betongvegg mellom boden og dusjsonen. Hulltaking er derfor ikke fysisk gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør i rør. Fordelersystemet er plassert i himlingen over badet og ble ikke besiktiget. Anlegget antas å være fra 2005, men dette er ikke dokumentert.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette

gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tette endemuffer på varerørene ved kjøkkenet. Det er også registrert irr på synlige kobberkoblinger.

Konsekvens/tiltak
• Irr kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Koblingene bør kontrolleres av rørlegger for å avklare årsaken og om det foreligger lekkasje. Tette endemuffer bør etableres.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av PP plast og antas å være fra oppgraderingen i 2005. Felles avløpsledninger er opplyst utført som MA rør. Alder på disse er ukjent. Avløpet fungerte tilfredsstillende ved enkel funksjonstest.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent, ikke i vårt eierskap.

Vurdering av avvik:

- kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

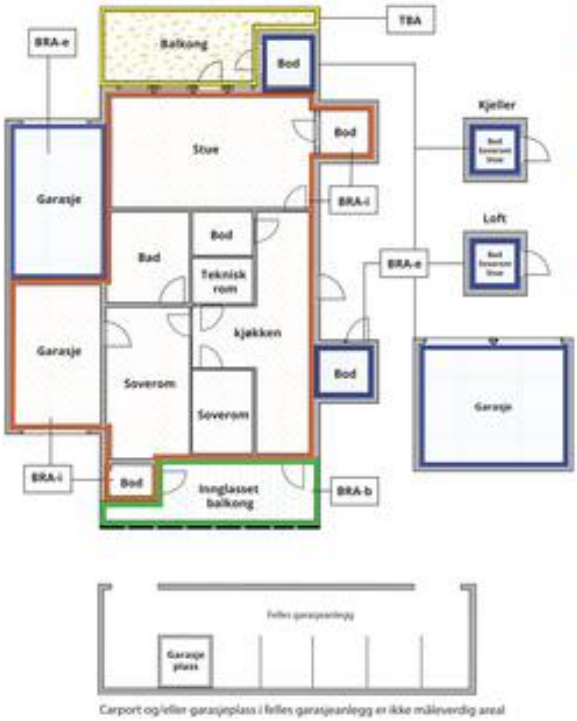
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74		8	82	
Kjeller		4		4	
SUM	**74**	**4**	**8**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, entré, 2 boder, bad, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,52 m i stue/kjøkken

Skap bod er målt til: 0,43 kvm
Bod er målt til 3,94 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte plantegninger som viser boligens rominndeling. Dagens planløsning kan derfor ikke sammenholdes med slike tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Marte Jonassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	92	68		0	90346 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kalbakkveien 21

Hjemmelshaver
Bane Nor Eiendom AS, Øvre Grorud Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955004310			Pinto Dos Santos Kevin Magno, Jonassen Marte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
523

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kalbakken i bydel Grorud. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og opparbeidede grøntarealer. Det er gangavstand til dagligvareforretninger, barnehager, skole og offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder langs Alnaelva og i Lillomarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via borettslagets private felles internvei. Det er asfaltert adkomst frem til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Felles festet tomt med et beregnet areal på 90 346 m². Bane Nor Eiendom AS er registrert som grunneier, mens Øvre Grorud Borettslag har festerett. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, plen, beplantning, lekearealer og interne gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kalbakkveien 21 , 0953 OSLO

OSLO kommune

gnr. 92, bnr. 68

Andelsnummer 523

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 74 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1589 **Eiendomsverdi ref nr:** UC5809

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takstobjektet er en 3-roms andelsleilighet beliggende i byggets 8. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang via trappegang og heis.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 3,94 m². Det medfølger ikke fast parkeringsplass, men borettslaget har parkeringsplasser som kan leies etter tilgjengelighet.

Leiligheten har et samlet bruksareal på 86 m², fordelt på 74 m² BRA-i, 4 m² BRA-e og 8 m² BRA-b. Planløsningen består av stue/kjøkken, entré, bad, to soverom og to innvendige boder. Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2017, mens badet ble rehabilitert i regi av borettslaget omkring 2005.

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt, innglasset balkong med et målt gulvareal på 7,61 m².

Leiligheten fremstår i normalt vedlikeholdt stand, hensyntatt alder og bruk. Det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsbehov som er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i 1964. Leiligheten har malte vinduer med 2-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør med 2-lags glass. Fra stuen er det adkomst til en vestvendt, innglasset balkong utført i betong. Balkongen har plastheller på gulvet, rekkverk i stål og glass samt sluk. Fasaden er under oppgradering i regi av borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i byggets 8. etasje og har en gjennomgående og funksjonell planløsning. Den består av stue/kjøkken, entré, bad, to soverom og to innvendige boder. Gulvene har laminat, veggene har malte glatte flater med tapet eller duk, og himlingene har malte plater. Innvendige dører er malte og glatte. Etasjeskillet antas å være utført som betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst rehabilitert i regi av borettslaget omkring 2005. Rommet har flislagte vegger og gulv, himlingsplater og elektriske varmekabler. Det er etablert sluk i og utenfor dusjsonen. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum i kompositt. Det er montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør. Synlige avløpsrør er av PP-plast. Leiligheten har sentral varmtvannsberedning og vannbåren oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift. Det elektriske anlegget er nærmere omtalt under eget kontrollpunkt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

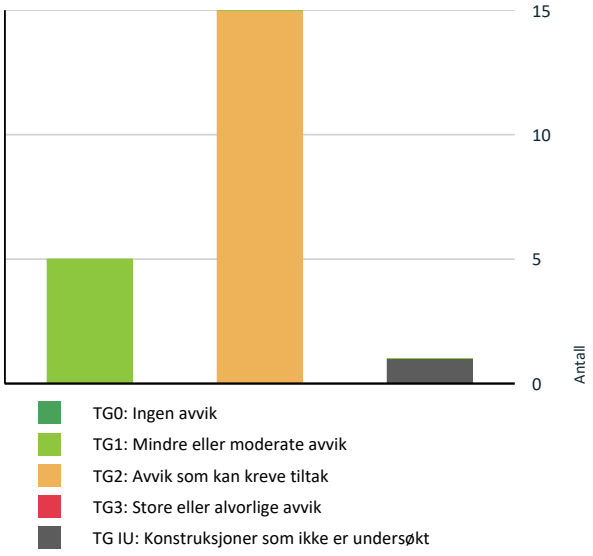
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte plantegninger som viser boligens rominndeling. Dagens planløsning kan derfor ikke sammenholdes med slike tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

1987	Modernisering	Vinduer, entrédør og balkongdør.
2005	Modernisering	Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget, herunder membran og sluk.
2017	Modernisering	Kjøkkeninnredningen ble fornyet. Eldre salgsoppgave oppgir alternativt 2018.
2018	Modernisering	Gulv og innvendige overflater, med unntak av badet, ble fornyet. Dusjdører, servantinnredning og speilskap på badet ble skiftet.
2020	Modernisering	El-kontroll utført ifølge tidligere salgsoppgave.
2025	Modernisering	Lekkasje fra rør over badet ble utbedret av borettslaget.
2026	Modernisering	Oppgradering av byggets fasader pågår i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB35 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Dørene ble funksjonsprøvd uten registrerte avvik. TG 2 er satt på grunn av alder og usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Vedlikehold, justering og utskifting over tid må påregnes.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong. Gulvet er dekket med plastheller. Rekkverket er utført i stål med glassfelt. Det er etablert sluk, og ved stikkprøver ble det registrert fall mot sluket. Rekkverkshøyden er målt til 114,8 cm. Balkongen har et areal på 7,61 m².

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at pågående fasadeoppgradering kan medføre økte fellesutgifter og/eller fellesgjeld. Nærmere opplysninger bør innhentes fra styret eller forretningsfører.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale sår og merker i laminatgulvet. Gulvet gir noe etter enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Lokal utbedring kan utføres etter behov.

Gulvet ligger noe i spenn/gir litt etter enkelte steder

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

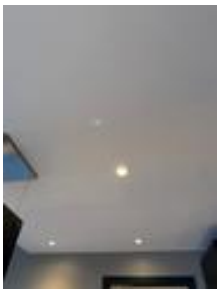
Veggene har malte, glatte flater med tapet/duk under. Himlingene har malte plater

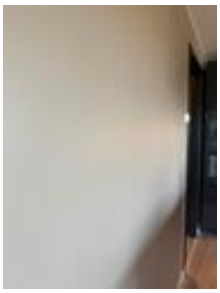
Vurdering av avvik:

• Ved befaring ble det registrert lokale riss, synlige plateskjøter og overlapp i veggduk. Etter befaring har eier opplyst at veggene i stuen er sparklet og malt, samt at himlingen over kjøkkenet er malt. Arbeidene er dokumentert med innsendte bilder. Det er ikke foretatt ny befaring. Synlige plateskjøter i himlingen fremgår fortsatt av bildene.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er hovedsakelig av estetisk betydning. Ytterligere overflatebehandling kan utføres ved behov.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 20mm fra hjørne til hjørne.

Ca 15mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 32 mm fra hjørne til hjørne.
ca 6 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å rette nivåforskjellene som et enkeltstående tiltak. Utbedring kan vurderes ved senere oppgradering av gulvene. Avstand mellom gulv og gulvlist kan utbedres lokalt ved behov.

Noe avstand mellom list og gulv enkelte steder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst i egenerklæringen at forrige eier registrerte et enkelt tilfelle av veggedyr. Forholdet ble behandlet av Rentokil. Etterkontroll skal ikke ha påvist tegn til videre aktivitet, og det er ikke registrert nye tilfeller etter behandlingen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst etablert i 2005 og vurderes etter tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Våtrommet er opplyst etablert i 2005.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte. Himlingen har himlingsplater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprukne fliser og bom i hele nederste flisrad i dusjsonen. Det er også registrert riss, lokale mangler og misfarging/smuss i fuger, samt forhøyede fuktindikasjoner på vegg i dusjsonen. Etter befaring har eier opplyst at fugene er rengjort, silikonfugen er fornyet og to hull i den horisontale fugen etter tidligere innfesting er tettet. Innsendte bilder viser de utførte arbeidene, men misfarging/smuss i fugene er fortsatt synlig. Det er ikke foretatt ny befaring.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene kan medføre ytterligere oppsprekking og at fliser løsner. Årsak og omfang bør undersøkes. Skadede fliser og fuger bør utbedres. På grunn av våtrommets alder må oppgradering påregnes over tid.






ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er etablert sluk i og utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det målt ca. 9–14 mm fall over 52–75 cm. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 5 mm fall over 1 meter mot sluk. Høydeforskjellen fra sluk i dusjsonen til terskel er ca. 7 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Fallforholdene tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt ved etableringen. Det er begrenset høydeforskjell mellom sluk og terskel samt et lokalt flatt parti utenfor dusjsonen. Det er også registrert bom under gulvflisene. Det er også registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdene kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet og må tørkes opp manuelt. Bom kan over tid føre til riss i fuger eller at fliser løsner. Forholdene bør følges med på. Utbedring kan vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har plastsluk og løstliggende banemembran under påstøp. Tettesjiktet er opplyst fra 2005. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved terskelen er målt til ca. 5 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

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





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på toalett.

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betongvegg mellom boden og dusjsonen. Hulltaking er derfor ikke fysisk gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør i rør. Fordelersystemet er plassert i himlingen over badet og ble ikke besiktiget. Anlegget antas å være fra 2005, men dette er ikke dokumentert.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette

gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tette endemuffer på varerørene ved kjøkkenet. Det er også registrert irr på synlige kobberkoblinger.

Konsekvens/tiltak
• Irr kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Koblingene bør kontrolleres av rørlegger for å avklare årsaken og om det foreligger lekkasje. Tette endemuffer bør etableres.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av PP plast og antas å være fra oppgraderingen i 2005. Felles avløpsledninger er opplyst utført som MA rør. Alder på disse er ukjent. Avløpet fungerte tilfredsstillende ved enkel funksjonstest.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent, ikke i vårt eierskap.

Vurdering av avvik:

- kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

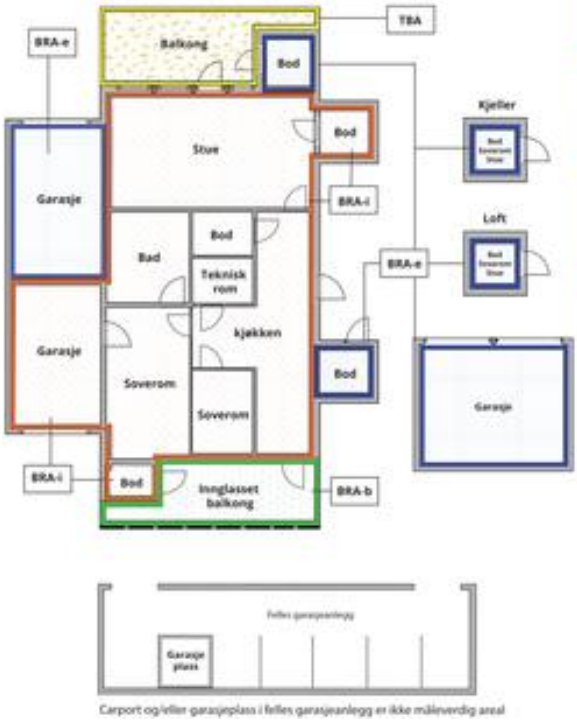
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74		8	82	
Kjeller		4		4	
SUM	**74**	**4**	**8**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, entré, 2 boder, bad, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,52 m i stue/kjøkken

Skap bod er målt til: 0,43 kvm
Bod er målt til 3,94 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte plantegninger som viser boligens rominndeling. Dagens planløsning kan derfor ikke sammenholdes med slike tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Marte Jonassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	92	68		0	90346 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kalbakkveien 21

Hjemmelshaver
Bane Nor Eiendom AS, Øvre Grorud Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955004310			Pinto Dos Santos Kevin Magno, Jonassen Marte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
523

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kalbakken i bydel Grorud. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og opparbeidede grøntarealer. Det er gangavstand til dagligvareforretninger, barnehager, skole og offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder langs Alnaelva og i Lillomarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via borettslagets private felles internvei. Det er asfaltert adkomst frem til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Felles festet tomt med et beregnet areal på 90 346 m². Bane Nor Eiendom AS er registrert som grunneier, mens Øvre Grorud Borettslag har festerett. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, plen, beplantning, lekearealer og interne gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marte Jonassen	9578-5995-4-3142352	2026-07-30 19:52:44
Kevin Magno Pinto Dos Santos	9578-5997-4-3172288	2026-07-30 20:26:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
30. juli 2026

Oppdragsnummer
36-0248/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kalbakkveien 21, 0953 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Marte Jonassen, Kevin Magno Pinto Dos Santos

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6607357
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget ca. 2005

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fikset iallfall membran gjennom borettslaget ca. 2005

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holder på å skifte fasade på blokken nå, men ikke ferdige. gjennom borettslaget.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Lekkasje i rør over badet, dette ble fikset av borettslaget 2025

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Fasade, blir jobbet med nå.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ved innflytning ble det observert noen enkelttilfeller av sølvkre på badet. Tiltak ble iverksatt og vi fulgte nøye med, etter dette har vi ikke oppdaget noen flere. Forrige eier rapporterte om skadedyr, og skrev følgende: Oppdaget enkelt tilfelle av veggdyr i boligen. Det ble behandlet av skadedyrfirma Rentokil omgående. Samme firma utførte kontroll i ettertid og det har ikke vært tilfeller etter behandling. Vi har også en skriftlig bekreftelse at boligen er kontrollert og at det er ingen tegn på veggdyr lengre.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Fasade oppgradering

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Fasade oppgradering

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0248/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Klabakkveien 21
Postnr	0953
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	129 / 8103
Gnr.	92
Bnr.	68
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0803
Merkenr.	A2018-906055
Dato	09.07.2018



Innmeldt av	Inga Domarkaite Kureshi

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1961
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Klabakkveien 21
Postnr/Sted: 0953 Oslo
Leilighetsnummer: 8103
Bolignr: H0803
Dato: 09.07.2018 16:13:36
Energimerkenummer: A2018-906055
Ansvarlig for energiattesten: Inga Domarkaite Kureshi
Energimerking er utført av: Inga Domarkaite Kureshi

Gnr: 92
Bnr: 68
Seksjonsnr:
Festenr: 0
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0248/26 . Vår ref.: 5175-1-8101 Dato: 23.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Grorud Borettslag
Organisasjonsnr:	955004310
Andelseier:	Jonassen, Marte
Medeier:	Pinto Dos Santos, Kevin Magno
Leilighetsnummer:	8101
Adresse:	Kalbakkveien 21, 0953 OSLO
Andelsnummer:	523
Gnr.	92
Bnr.	68
Borettsinnskudd:	Kr. 13 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6607357.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader er inkl. varmt vann/fyring. Tomten er festet med Norges Statsbaner som bortfester. Festetiden er 75 år fra 01.01.60. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Tomteleie regulert 01.01.2021. Boligselskapet er ikke medlem av sikringsfondet, og fellesgjelden kan ikke nedbetales. Garasje/parkeringsplass tildeles av styret etter søknad/ansiennitet. Følger ikke leiligheten ved salg. Der selger har garasjeplass/parkeringsplass MÅ denne sies opp av megler/selger til parkeringsansvarlig i borettslaget: grorbor@gmail.com eller OEF v/saksbehandler Lena Daaland. Det er 1 måneds oppsigelsestid, og det må oppgis kontorummer for eventuelt tilbakeføring av innskudd. Informasjonsskriv fra styret ligger bak husordensreglene. Felleskostnadene vil øke med 19% fra 01.01.2026. Borettslaget skal i gang med et stort rehabiliteringsprosjekt av fasadene og det må påregnes økte kostnader tilknyttet dette. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207897965
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	40 213 442,00
Innfrielsesdato:	30.01.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208599755
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%

Restsaldo	15 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med februar 2029

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 516,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 516,04	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 599,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 613,-
Annen formue:	45 636,-
Gjeld:	86 322,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207897965
Restsaldo:	81 338,88
Kapitalkostnader:	567,05
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208599755
Restsaldo:	30 375,05
Kapitalkostnader:	125,83
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i februar 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111 713,93,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sonja Vibece Pedersen, e-post:ovregrorud@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5175
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus, Gårdsveien 6 0952 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av møteleder
4. Valg av protokollfører
5. Valg av protokollvitner
6. Valg av tellekorps
7. Fasaderehebailitering
8. Utredning om individuell innglassing av balkonger

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Sak 1

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 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Daniel Bøhn Rayner er valgt.

Sak 4

Valg av protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Velges på møtet.

Forslag til vedtak

Sak 5

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges på møtet.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 6

Valg av tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Sak 7

Fasaderehebailitering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en fasaderehabilitering herunder andre anbefalte tiltak for alle blokker i borettslag. Se saksfremlegget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette fasaderehabilitering av alle blokker i borettslaget, herunder opptak av lån for å finansiere tiltakene. Fasaderehabiliteringen omfatter nødvendige vedlikeholdstiltak, fasadeendringer, anbefalte tilleggstiltak og kostnader knyttet til utredninger, prosjektering, planlegging, byggeledelse og administrasjon, som beskrevet i saksfremstillingen. Fasaderehabilitering er forutsatt gjennomført som to sammenhengende faser: - Fase 1 for høyblokkene med antatt byggeperiode fra april 2026 til desember 2027 - Fase 2 for lavblokkene med antatt byggeperiode fra januar 2028 til desember 2030 - Estimerte kostnader for tiltakene er 125 000 000 kr for høyblokkene (Fase 1, 176 leiligheter) og 310 000 000 kr for lavblokkene (Fase 2, 370 leiligheter), til sammen 435 000 000 kr. Styret skal løpende vurdere og realisere mulige kostnadsbesparende tiltak og støtteordninger underveis i prosjektet. Andelseiere skal holdes løpende orientert om status for prosjektene på egnet måte.

Vedlegg

1. Saksfremlegg Faseaderehabilitering - Ekstraordinær generelforsamling - 19.03.2026.pdf
2. Vedlegg 1 Tilstandsvurderinger og avdekkede skader.pdf
3. Vedlegg 2 - Illustrasjoner.pdf
4. Vedlegg 4 – Samlet oversikt over foreslåtte tiltak .pdf

Sak 8

Utredning om individuell innglassing av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede mulighet for individuell innglassing (hel eller delvis innglassing og sideglass) for den enkelte andelseiers regning og risiko, herunder behov for offentlige godkjenninger og eventuelle vedtektsmessige avklaringer. Styret vil legge frem utredning med eventuelle forslag til endring av vedtekter, retningslinjer og forhold til offentlige godkjenner til behandling på generalforsamling (ordinær eller ekstraordinær).

Fasaderehabilitering – Øvre Grorud Borettslag

Innholdsfortegnelse

1) Sammendrag 2
2) Styrets innstilling og forslag til vedtak 4
3) Bakgrunn og historikk 5
3.1 Om Øvre Grorud Borettslag 5
3.2 Tidligere større utvendige vedlikeholdstiltak 5
3.3 Bakgrunn for fasaderehabilitering og organisering 5
4) Tilstandsvurderinger og beslutning om oppstart i høyblokkene 6
5) Beskrivelse av prosjektet – hva rehabiliteringen omfatter 6
6) Støtteordninger og energieffektivisering 6
7) Finansiering – låneopptak og betingelser 7
8) Fasadeløsning – behov, alternativer og anbefaling 7
8.1 Eksisterende fasader og behov for utskifting 7
8.2 Vurderte fasadeløsninger 8
8.3 Fargevalg og illustrasjoner 10
9) Offentlige godkjenninger og konsekvens ved alternativt fasadevalg 10
10) Balkonger og innglassing – krav, konsekvenser og styrets vurdering 10
10.1 Historikk og vedtektsgrunnlag for innglassing 10
10.2 Konsekvens av nye brann- og bygningstekniske krav 11
10.3 Høyblokker – forhold og vurderte alternativer for innglassing 12
10.4 Punkthus – vurderte alternativer for innglassing 12
10.5 Lamellblokker – behov for tiltak og anbefaling 12
10.6 Styrets samlede anbefaling om innglassing 13
11) Vinduer og balkongdører 14
11.1 Vinduer 14
11.2 Balkongdører 14
12) Andre nødvendige tiltak 15
12.1 Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy 15
12.2 Rømningsluker 15
13) Anbefalte tilleggstiltak 16
14) Vedlegg 17
Vedlegg 1 – Tilstandsvurderinger og avdekkede skader 17
Vedlegg 2 – Illustrasjoner av foreslått fasadeløsning 17
Vedlegg 3 – Kostnadsoversikter og økonomiske konsekvenser 17
Vedlegg 4 – Samlet oversikt over foreslåtte tiltak 17

1) Sammendrag

Styret fremmer forslag om gjennomføring av fasaderehabilitering og tilhørende tiltak for alle blokkene i Øvre Grorud Borettslag.

Hoveddelen av tiltakene er strengt nødvendige vedlikeholdstiltak, blant annet utskifting av fasadebekledning, vinduer og balkongdører som har nådd sin tekniske levetid. I tillegg foreslås enkelte tiltak som det vurderes som hensiktsmessig å gjennomføre samtidig, fordi de er krevende og betydelig dyrere å gjennomføre i ettertid.

Prosjektet omfatter fasadeendringer og tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold. Dette innebærer at saken må behandles av generalforsamlingen og vedtas med **2/3 flertall**, jf. borettslagsloven § 8-9 og borettslagets vedtekter punkt 8-3.

Endring av fasade er også et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsregelverket.

Styret foreslår at rehabiliteringen gjennomføres i to sammenhengende faser:

- **Fase 1 – høyblokkene:** estimert byggeperiode april 2026 til desember 2027
- **Fase 2 – lavblokkene (lamellblokker og punkthus):** estimert byggeperiode januar 2028 til desember 2030
-

Estimert kostnadsramme er:

- **Fase 1:** 125 000 000 kr (125 Mkr)
- **Fase 2:** 310 000 000 kr (310 Mkr)

Prosjektet forutsettes finansiert med lån i OBOS-banken med løpetid på 30 år.
Basert på kostnadsrammene gir dette en estimert gjennomsnittskostnad på 634 191 kr. per andel.

Ved valg av løsninger er det lagt vekt på lang levetid, lavt vedlikeholdsbehov, pent og helhetlig visuelt uttrykk, samt lavest mulig totalkostnad over tid.

Innglassing av balkonger: Nye brann- og bygningstekniske krav innebærer at eksisterende innglassing i høyblokker og punkthus som beboere har montert for egen regning og risiko, må fjernes og kan ikke remonteres. Styret foreslår ikke innglassing som del av basisløsningen, men ber generalforsamlingen ta stilling til om styret skal utrede mulighet for individuell innglassing (helt eller delvis/sideglass) for den enkelte andelseiers regning og risiko.

Økonomiske konsekvenser: Felleskostnadene ble økt med 19 % fra 1. januar 2026 for å dekke renter og avdrag knyttet til lån for Fase 1. Med en kostnadsramme på 310 Mkr for Fase 2 vil det være nødvendig å justere felleskostnadene i takt med renter og avdrag for lånet som finansierer tiltakene. Med dagens forutsetninger legger styret til grunn at dette kan innebære gradvise økninger i felleskostnadene på om lag 9-10 % årlig fra og med 2028 til 2031.

Gjennomsnittlig fellesgjeld forventes å øke fra om lag 75 000 kr per andel til om lag 840 000 kr per andel i 2031.

Nedenfor vises grovestimater for de økonomiske konsekvensene av fasaderehabiliteringen.

Kostnadselement (alle beløp i kr)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 >
Eksisterende lån	40 761 096		39 467 701	36 790 561	35 286 381	33 702 280	32 033 980
Låneuttak høyblokker (estimert)		62 000 000	125 000 000	125 000 000	122 824 469	120 542 411	118 148 610
Låneuttak lavblokker (estimert)				104 000 000	207 000 000	310 000 000	307 058 712
Totalt låneuttak	**40 761 096**	**62 000 000**	**164 467 701**	**265 790 561**	**365 110 850**	**464 244 691**	**457 241 302**
Renter og avdrag eksisterende lån	3 378 552	3 378 552	3 378 552	3 378 552	3 378 552	3 378 552	3 378 552
Renter og avdrag lån høyblokker (estimert)		2 278 500	5 316 500	8 092 860	8 092 860	8 092 860	8 092 860
Renter og avdrag lån avblokker (estimert)				3 822 000	8 918 000	14 014 000	20 483 400
Sum renter og avdrag lån	**3 378 552**	**5 657 052**	**8 695 052**	**15 293 412**	**20 389 412**	**25 485 412**	**31 954 812**
Økte felleskostnader for låneopptak (estimert)		-		6 598 360	5 096 000	5 096 000	6 469 400
Nødvendig økning felleskostnader (estimert)	*38 707 066*	*46 114 983*	*46 114 983*	51 904 843	57 000 843	62 047 843	68 566 243
Fellesgjeld (estimert gjennomsnitt)	**74 928**	**113 971**	**302 330**	**488 586**	**671 160**	**853 391**	**840 517**

Styret arbeider løpende sammen med samarbeidspartnere for å identifisere kostnadsreduserende tiltak og aktuelle støtteordninger.

Plan- og bygningsetaten (PBE) og fremdrift: Av hensyn til rask oppstart – spesielt fordi fasadekledning allerede er fjernet på høyblokkene – er foreslått fasadeløsning forhåndsavklart og godkjent av Plan- og bygningsetaten (PBE). Dersom generalforsamlingen vedtar en annen fasadeløsning, kan det innebære ny søknadsprosess, behov for nye tilbud, utsatt oppstart (anslått ca. 6 måneder) og høyere kostnader. En tilbakeføring til opprinnelig fasadeløsning vil være ca. 30 % dyrere enn styrets foreslåtte fasadeløsning.

I tabellene nedenfor er det angitt hvordan estimerte totalkostnader fordeles:

Totalt kostnadsestimat høyblokker (kr)	**125 000 000**
Prosentvis fordeling av estimerte kostnader	
Utredninger, prosjektering, planlegging, byggeledelse og administrasjon	8,9 %
Estimerte byggekostnader høyblokker (kr)	91,1 %
Herav nødvendige vedlikeholdstiltak	*88,8 %*
Herav anbefalte tilleggstiltak	*2,3 %*

Totalt kostnadsestimat lavblokker (kr)	**310 000 000**
Prosentvis fordeling av estimerte kostnader	
Utredninger, prosjektering, planlegging, byggeledelse og administrasjon	6,6 %
Estimerte byggekostnader lavblokker (kr)	93,5 %
Herav nødvendige vedlikeholdstiltak	*87,7 %*
Herav anbefalte tilleggstiltak	*5,7 %*

2) Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret vil fremme to forslag til vedtak på generalforsamlingen.

1 - Vedtak om å gjennomføre fasaderehabilitering og anbefalte tilleggstiltak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette fasaderehabilitering av alle blokker i borettslaget, herunder opptak av lån for å finansiere tiltakene.

Fasaderehabiliteringen omfatter nødvendige vedlikeholdstiltak, fasadeendringer, anbefalte tilleggstiltak og kostnader knyttet til utredninger, prosjektering, planlegging, byggeledelse og administrasjon, som beskrevet i saksfremstillingen.

Fasaderehabilitering er forutsatt gjennomført som to sammenhengende faser:
- Fase 1 for høyblokkene med antatt byggeperiode fra april 2026 til desember 2027
- Fase 2 for lavblokkene med antatt byggeperiode fra januar 2028 til desember 2030

Estimerte kostnader for tiltakene er 125 000 000 kr for høyblokkene (Fase 1, 176 leiligheter) og 310 000 000 kr for lavblokkene (Fase 2, 370 leiligheter), til sammen 435 000 000 kr.

Styret skal løpende vurdere og realisere mulige kostnadsbesparende tiltak og støtteordninger underveis i prosjektet.

Andelseiere skal holdes løpende orientert om status for prosjektene på egnet måte.

2 – Vedtak om å utrede muligheter for individuell innglassing av balkonger

Generalforsamlingen ber styret utrede mulighet for individuell innglassing (hel eller delvis innglassing og sideglass) for den enkelte andelseiers regning og risiko, herunder behov for offentlige godkjenninger og eventuelle vedtektsmessige avklaringer.

Styret vil legge frem utredning med eventuelle forslag til endring av vedtekter, retningslinjer og forhold til offentlige godkjenner til behandling på generalforsamling (ordinær eller ekstraordinær).

3) Bakgrunn og historikk

3.1 Om Øvre Grorud Borettslag

Øvre Grorud Borettslag ligger på Kalbakken i Oslo og ble oppført i perioden 1960–1963.

Borettslaget har 546 leiligheter (544 andeler og 2 tjenesteleiligheter), fordelt på:

- **4 høyblokker (176 leiligheter):** Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 1 og 12
- **10 lamellblokker (288 leiligheter):** Kalbakkveien 11, 13, 15 og 19, Nordtvetveien 9, Gangstuveien 2, 4, 6, 8 og 10
- **6 punkthus (82 leiligheter):** Nordtvetveien 5 og 7, Nordlisletta 9, 11 og 13 samt Nordtvetbakken 2

3.2 Tidligere større utvendige vedlikeholdstiltak

Borettslaget har gjennomført flere større utvendige vedlikeholdstiltak de siste 50 – 60 år, blant annet:

- Høyblokkene ble kledd med eternittplater rundt 1970, og lamellblokker/punkthus rundt 1975
- Vinduer og balkongdører ble skiftet i 1985–1988
- Lamellblokkene fikk nye utenpåliggende balkonger i samme periode (finansiert av andelseiere gjennom eget lån)
- Høyblokkene fikk nye balkonger i 1997–1998
- Takkledning ble skiftet i 2020–2021 (forberedt for fasaderehabilitering)

3.3 Bakgrunn for fasaderehabilitering og organisering

Bakgrunnen for fasaderehabiliteringen er blant annet at vinduer og balkongdører må skiftes ut og at fasadebekledning har nådd sin levetid. Utgangspunktet var at lavblokkene skulle tas først og høyblokkene til sist. Disse tiltakene er helt nødvendige vedlikeholdstiltak som styret må gjennomføre – og dette kan gjøres uten godkjenning på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Styret startet planlegging av fasaderehabilitering i 2019. Arbeidet stoppet opp under pandemien, men ble gjenopptatt i 2023.

Våren 2025 ble det etablert en byggekomité bestående av Jan Olav Wammer (daværende styreleder), Sonja Pedersen (daværende styremedlem, nåværende styreleder) og John Erik Ødegaard (driftsleder). Fra januar 2026 deltok også daglig leder Torleif Korneliussen.

Styret har inngått avtaler med:

- **Øyvind Moen AS** – bistand til utredninger, planlegging, tilbudsinnhenting og kontraktsarbeid (med opsjon på byggeledelse for høyblokkene)
- **R21 Arkitekter AS** – søknadsprosesser, brann- og bygningstekniske avklaringer, fasadeløsninger og tilhørende arbeider

Det ble også etablert en rehabiliteringsgruppe i 2024 bestående av 9 beboere som skal gi styret innspill, blant annet knyttet til fargevalg.

4) Tilstandsvurderinger og beslutning om oppstart i høyblokkene

Som del av planleggingen er det gjennomført bygningstekniske undersøkelser av blant annet fasadeplater, helse- og miljøfarlige stoffer, bæreevne/vekt og branntekniske forhold.

Disse undersøkelsene avdekket at innfestingen til fasadeplatene på høyblokkene flere steder var ødelagte, med risiko for at plater kunne løsne og falle ned. Det ble vurdert flere løsninger om veggene kunne sikres, men det ble ikke funnet tilfredsstillende tiltak.

Styret besluttet derfor at fasadeplatene måtte fjernes som et sikringstiltak. Platene er eternittplater med små mengder asbest, og demontering måtte derfor gjennomføres som asbestsanering. Det var også nødvendig å sperre av områder rundt høyblokkene.

Se vedlegg 1 med bilder fra tilstandsvurderinger og avdekkede betongskader.

Front Entreprenør AS ble valgt etter anbud, og arbeidene startet i september 2025 med forventet ferdigstillelse i løpet av mars 2026.

Som følge av at høyblokkene allerede står uten fasadekledning, besluttet styret å gjennomføre fasaderehabiliteringen av høyblokkene først. Ambisjonen er oppstart i april/mai 2026.

Prosjektet er deretter delt i:

- **Fase 1 – høyblokker**
- **Fase 2 – lavblokker (lamellblokker og punkthus)**

5) Beskrivelse av prosjektet – hva rehabiliteringen omfatter

Borettslaget står foran større og nødvendige vedlikeholdstiltak som omfatter utskifting av fasadebekledning, vinduer og balkongdører. Disse har nådd teknisk levetid.

Tiltaket er søknadspliktig og må oppfylle gjeldende brann- og bygningstekniske krav. Dette medfører også enkelte følgekrav/tilleggstiltak.

I tillegg foreslår styret tiltak som det er hensiktsmessig å gjennomføre samtidig med fasaderehabiliteringen.

Styret legger til grunn gjennomgående bruk av produkter med lang levetid (minimum ca. 40 år) og lavt vedlikeholdsbehov.

6) Støtteordninger og energieffektivisering

Styret har undersøkt muligheter for økonomisk støtte.

Oslo kommune har innvilget en engangsstøtte på 2 Mkr til utskifting av vinduer.

Enova-støtte er innvilget, betinget av at prosjektet kan dokumentere en reduksjon i energiforbruket på 43 %.

Kravet oppnås ved:
- utskifting av vinduer og balkongdører, og
- minst 10 cm etterisolering av yttervegger.

Styrets forslag til valg av materialer og løsninger, herunder vinduer, balkongdører og fasadekledning med etterisolering, oppfyller kravene til støtte fra Enova.

For høyblokkene utgjør Enova-støtten 13,6 Mkr, og innebærer i praksis at etterisoleringen blir kostnadsfri.

For lavblokkene (lamellblokker og punkthus) forventes tilsvarende støtte, basert på samme prinsipp.

7) Finansiering – låneopptak og betingelser

Styret har vurdert finansiering via lån i flere banker.

Borettslaget har allerede et 2. prioritetslån (pt. ca. 40 Mkr med restløpetid 19 år). Nye lån vil derfor normalt løpe som 3. og 4. prioritets lån.

OBOS-banken tilbød nye lån med samme prioritet som eksisterende lån; 2. prioritet.

På bakgrunn av tilbudte vilkår, ble OBOS-banken valgt.

Styrets anbefaling er to lån:
- 125 Mkr med 2 års avdragsfrihet (byggeperioden for høyblokkene)
- 310 Mkr med 3 års avdragsfrihet (byggeperioden for lavblokkene)

Begge med 30 års nedbetalingstid. Fullt låneuttak vil skje gradvis, med forventning om full utbetaling i løpet av 2030. Lånene kan samles eller deles i flere lån dersom dette senere vurderes hensiktsmessig.

Ved å oppfylle energireduksjonskravet på minst 43 %, kvalifiseres det for «grønt lån» med bedre rentebetingelser.

Bankene stiller krav om at valgte produkter har levetid minst tilsvarende lånets løpetid.

Valgte løsninger har produkter med levetid på minimum 30–40 år (og for flere komponenter høyere), og oppfyller disse kravene.

8) Fasadeløsning – behov, alternativer og anbefaling

8.1 Eksisterende fasader og behov for utskifting

Dagens fasadekledning består av eternittplater (1970–1975), teglforblending (høyblokker) og blikkplater (lamellblokker og punkthus).

Eternittplatene inneholder små mengder asbest. Dette begrenser mulighetene for utbedring, rengjøring og overflatebehandling. Platene er sprø, sprekker lett og kan i praksis ikke rengjøres eller males på en hensiktsmessig måte.

På høyblokkene var innfestingen flere steder ødelagt eller svekket. Det var risiko for at platene skulle falle ned, og platene ble derfor fjernet som et sikringstiltak (asbestsanering).

Under demonteringen ble det avdekket betongskader, til dels alvorlige skader. Disse er vurdert fortløpende og utbedret der det har vært nødvendig, primært av sikkerhetsmessige hensyn. Øvrige betongutbedringer gjennomføres som del av rehabiliteringen.

For lavblokkene er det også avdekket svakheter og skader i innfestingen som gjør tiltak nødvendig.

Teglforblendingen på høyblokkene må fjernes både av sikkerhetsmessige årsaker og for å muliggjøre etterisolering, som er en forutsetning for Enova-støtten.

Plan- og bygningsetaten (PBE) legger til grunn at borettslaget etablerer en helhetlig fasadeløsning, og at farger velges innenfor Oslo Kommunes Fargeveileder.

Fasadeendring er søknadspliktig og anses også som ombygging etter borettslagsloven og vedtektene. Sistnevnte innebærer at saken må behandles av generalforsamlingen og vedtas med **2/3 flertall**, jf. borettslagsloven § 8-9 og borettslagets vedtekter punkt 8-3.

Styret har lagt vekt på løsninger med:

- lang levetid (minst 40 år)
- lavt vedlikeholdsbehov
- godt estetisk uttrykk tilpasset området
- lavest mulig totalkostnad

8.2 Vurderte fasadeløsninger

Styret har vurdert 6 alternativer:

- Tilsvarende dagens løsning (plater, tegl og blikk)
- Treverk
- Teglstein
- Pusset fasade
- Fasadeplater
- Fasadeplater med utbygde horisontale bånd

Styrets anbefaling er **fasadeplater med utbygde horisontale bånd**.

I tabellen under vises estimerte merkostnader for andre fasadeløsninger enn den anbefalte.

Fasadeløsning	Økte kostnader (ca.)	Kommentar
Eksisterende fasadeløsning (tilbakeføring)	30 %	Vanskelig med nye tekniske krav Ikke mulig å etterisolere bak tegl
Treverk	-	Utelukket av vedlikeholds- og brannhensyn
Teglsten	100 %	Ikke mulig pga. vekt
Pusset fasade	19 %	Utelukket av hensyn til vedlikehold og kostnad
Fasadeplater	-3%	Oppdeling i plateformater Flatt uttrykk Gunstig med hensyn til kostnad og vedlikehold
Plater med utbygde horisontale bånd	0	Foreslått løsning Mer oppdeling i fasaden Mer dybde og skyggevirkning

Fasader tilsvarende dagens løsning
For å opprettholde eksisterende fasadeuttrykk må det bygges nye teglstensvegger for høyblokkene. Det er estimert at dette ville kostet ca. 30 % mer enn fasadeplater. Å opprettholde dagens fasadeløsning er ikke vurdert som aktuell både i forhold til det estetiske uttrykket og kostnader.

Treverk
Utelukket av vedlikeholds- og brannhensyn.

Teglstein
Undersøkelser av bygningskonstruksjoner og grunnforhold konkluderer med at bygninger og grunnforhold ikke tåler vekten av teglforblending. Det måtte i tilfelle vært utredet nødvendige tiltak for å stabilisere grunn og kostnader forbundet med dette.
Dette er derfor ikke en foreslått løsning. Dersom bygningene hadde tålt vekten av tegl uten andre tiltak, ville kostnaden for fasadene blitt ca. 10s0 % høyere enn for fasadeplater.

Pusset fasade
Pusset fasade gir lavere vektbelastning enn tegl. Samtidig har løsningen noe høyere vedlikeholdsbehov og er estimert til ca. 19 % høyere kostnad enn fasadeplater.

Fasadeplater
Fasadeplater er løsningen som gir de laveste kostnadene av de vurderte løsningene. Den har lav vekt, lang levetid og krever lite vedlikehold. Bare fasadeplater vil gi bygningene et flatt og «boks-lignende» uttrykk, og det bør derfor gjøres tiltak som gir et bedre visuelt inntrykk.

Fasadeplater med horisontale utbygde bånd
Styrets anbefalte løsning er fasadeplater med et horisontalt bånd ca. 10 cm ut fra øvrige fasade på høyde med balkongene. Dette vil gi et ryddigere visuelt inntrykk av fasadene,

særlig i forhold til at det er ulike høyder på vinduene, gir mer liv i fasaden og skal blant annet få høyblokkene til å se lavere ut. Tiltaket anses å gi et løft for hele området.

Foreslåtte fasadeplater har en levetid på mer enn 40 år, antatt opp mot 60 år.

8.3 Fargevalg og illustrasjoner

R21 Arkitekter har vurdert fargevalg basert på omkringliggende bebyggelse og Oslo kommunes fargeveileder.

Rehabiliteringsgruppen har gitt sine innspill og støtter de foreslåtte fargevalgene.

Styrets innstilling er fem fargekombinasjoner:

- rød
- mørkegrønn
- lysegrønn
- mørkegul
- lysgul

Se vedlegg 2.

9) Offentlige godkjenninger og konsekvens ved alternativt fasadevalg

Endring av fasade er et søknadspliktig tiltak.

For å sikre fremdrift og mulig oppstart i april 2026 har styret innhentet godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) for den foreslåtte fasadeløsningen.

Bakgrunnen er særlig situasjonen i høyblokkene, som står uten fasadekledning og derfor er mer utsatt for vær og vind. Dette påvirker også energibehovet for oppvarming.

Dersom generalforsamlingen velger en annen fasadeløsning enn den styret foreslår, kan dette innebære:

- ny søknadsprosess hos PBE
- behov for å innhente nye tilbud
- utsatt oppstart (anslått ca. 6 måneder)
- økte kostnader

10) Balkonger og innglassing – krav, konsekvenser og styrets vurdering

10.1 Historikk og vedtektsgrunnlag for innglassing

Fra rundt 1995 har det vært tillatt med innglassing av balkonger i høyblokker og punkthus. Innglassing er etablert av den enkelte andelseier for egen regning og risiko.

Ansvar og risiko for slike tiltak ble presisert i en vedtektsendring i 2013, og søknadsprosessen ble regulert gjennom en vedtektsendring i 2016.

I lamellblokkene har hel innglassing aldri vært tillatt.

Fra vedtektenes punkt 5-1 (10), inntatt fra 2013:
Andelseier er ansvarlig for eventuelle økte vedlikeholdskostnader som oppstår som følge av tiltak iverksatt av andelseier. Dette gjelder blant annet i tilfeller hvor andelseiers tiltak må demonteres og remonteres for at borettslaget skal få tilgang til å ivareta sin vedlikeholdsplikt. Andelseier har også risikoen for at tiltak iverksatt av andelseier ikke kan brukes/nyttiggjøres etter gjennomførte vedlikeholdstiltak, utbedringsarbeider eller bygningsmessige tiltak i borettslagets regi.

Fra vedtektenes punkt 4-3, inntatt fra 2016:
Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendig dokumentasjon for behandling av søknaden, herunder at det foreligger nødvendige offentlige godkjenninger. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates. Styret kan kreve at en kompetent 3. Part, godkjent av styret, skal foreta inspeksjon/kontroll før arbeidet igangsettes, under utførelse og ved ferdigstillelse. Beboer må dekke eventuelle kostnader knyttet til bruk av 3. part.

For alle tiltak som krever forutgående søknad og godkjenning av styret, må andelseiere sammen med søknad signere en erklæring der andelseier erkjenner ansvar og risiko som kan være forbundet med tiltaket.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp, ventilasjon, økning av hovedsikringer og uttak for antenne/bredbånd.

10.2 Konsekvens av nye brann- og bygningstekniske krav
Fasaderehabiliteringen utløser krav om at nye løsninger må oppfylle gjeldende brann- og bygningstekniske regelverk.

Dette innebærer blant annet:
- brystningshøyden på balkonger må økes til 120 cm (fra balkonggulv)
- strengere krav til materialvalg og konstruksjon ved eventuell innglassing
- ytterveggene flyttes noe ut ved etterisolering, noe som påvirker eksisterende innglassing

Konsekvensen er at eksisterende innglassing må fjernes og ikke kan remonteres.

Eventuell ny innglassing vil være mer krevende og kostbar enn tidligere løsninger. Dette skyldes blant annet krav til brannsikkert glass (minimum 18 mm), nye rømningsluker i gulv, samt krav til brannbeskyttelse av bærende metallkonstruksjoner.

Styrets anbefaling er derfor at innglassing ikke inngår i prosjektets basisløsning.

10.3 Høyblokker – forhold og vurderte alternativer for innglassing

Høyblokkene har to typer balkonger:

- inntrukne balkonger (88)
- utenpåliggende balkonger (88)

Begge balkongtypene må få økt brystningshøyde for å oppfylle gjeldende krav.

Styret har vurdert følgende alternativer for innglassing:

- forberede alle balkonger for innglassing
- innglassing av alle balkonger
- sideglass på utenpåliggende balkonger
- individuell innglassing

Styrets innstilling er at innglassing ikke inngår i basisløsningen, men at generalforsamlingen tar stilling til om styret skal utrede mulighet for individuell innglassing for den enkelte andelseiers regning og risiko. En slik løsning vil kunne kreve godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, og det kan være behov for oppdatering av vedtekter og søknadsprosedyrer.

10.4 Punkthus – vurderte alternativer for innglassing

Balkongene i punkthusene må få økt brystningshøyde, men har ellers færre tekniske følgekrav enn høyblokkene.

Følgende alternativer er vurdert:

- forberedelse for innglassing
- innglassing av alle balkonger
- individuell innglassing

Styrets anbefaling er den samme som for høyblokkene: innglassing inngår ikke i prosjektets basisløsning. Generalforsamlingen kan ta stilling til om styret skal utrede individuell innglassing for andelseiers regning og risiko.

10.5 Lamellblokker – behov for tiltak og anbefaling

Balkongene i lamellblokkene tilfredsstiller ikke dagens brann- og bygningstekniske krav. Det må derfor gjennomføres enten utbedrende tiltak eller full utskifting.

Utbedrende tiltak omfatter blant annet;

- brannhemmende tiltak på balkongenes tak eller gulv
- brannsikring mellom balkongdekke og fasade
- kontroll og reparasjon/utbedring av eksisterende bærende konstruksjoner

Kostnader for utbedring er estimert til omtrent 50 % av kostnaden ved full utskifting.

Styret vurderer at utskifting bør gjennomføres samtidig med fasaderehabiliteringen. Å gjennomføre dette på et senere tidspunkt vil være mer komplisert og betydelig dyrere, blant annet fordi det da vil være nødvendig å etablere nytt stillas og demontere deler av ny fasade.

Kostnadene ved senere utskifting er estimert til opp mot det dobbelte av å skifte balkong som en del av fasaderehabiliteringen.

Restlevetiden for eksisterende balkonger er anslått til 10 – 20 år.

Styrets anbefaling er derfor at balkongene i lamellblokkene byttes ut.

Full innglassing vurderes ikke som aktuelt.

Sideglass kan være mulig som individuell løsning som den enkelte andelseier kan montere for egen regning og risiko. Dette foreslås tatt med i en eventuell utredning om individuell innglassing.

Styret legger til grunn at eksisterende markiser må demonteres og saneres i forbindelse med arbeidene. De vil ikke remonteres. Det vil bli fastsatt krav til nye markiser, herunder fargevalg og utforming, for å sikre et helhetlig uttrykk på bygningene. Styret foreslår at nye markiser legges inn som en opsjon for beboerne.

10.6 Styrets samlede anbefaling om innglassing

Styret anbefaler at innglassing ikke inngår som del av basisløsningen i fasadeprosjektet. Generalforsamlingen bes ta stilling til om styret skal utrede en ordning for individuell innglassing eller sideinnglassing for den enkelte andelseiers regning og risiko, inkludert behov for offentlige godkjenninger og eventuelle vedtektsendringer.

11) Vinduer og balkongdører

11.1 Vinduer

Vinduene i borettslaget har nådd sin tekniske levetid og må skiftes ut.
Det foreslås nye 3-lags vinduer for å oppfylle krav til energieffektivisering. Vinduene vil ha treramme med utvendig aluminiumskledning.

Styret foreslår at vinduene plasseres ut mot fasadelivet. Dette vil:

- redusere kuldebro og kondensproblemer
- redusere behov for betongreparasjoner rundt vindusåpninger
- gi bedre beskyttelse av bygningskroppen

Flytting av vinduene vil medføre en innvendig vinduspost, som foreslås utført i malt furu.

11.2 Balkongdører

Balkongdører foreslås i samme kvalitet og utførelse som vinduene.

Det vil tilstrebes å bruke så brede dører som mulig, innenfor de bygningsmessige begrensningene.

12) Andre nødvendige tiltak

12.1 Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy

For høyblokkene må det etableres oppstillingsplass for utrykningskjøretøy ved hver blokk. Dette skal blant annet sikre mulighet for evakuering fra balkonger uten rømningsluke. Styret har dialog med Oslo brann- og redningsetat om krav, løsninger og plassering.

12.2 Rømningsluker

Balkongene i høyblokkene har rømningsluker i gulvet ned til 5. etasje (i Gangstuveien 1 gjelder dette alle balkonger).

Rømningslukene vil bli inspisert og funksjonstestet under rehabiliteringen. Dersom det avdekkes behov, vil lukene bli skiftet ut.

13) Anbefalte tilleggstiltak

Når det gjennomføres en omfattende fasaderehabilitering, anbefaler styret også å gjennomføre enkelte andre tiltak samtidig. Dette er tiltak som vil være vanskeligere og mer kostbare å gjennomføre i ettertid.

I det etterfølgende angis det hvilke andre tiltak som anbefales gjennomført.

Fasadeplater grunnmur – alle blokker
Det foreslås at grunnmur kles med fasadeplater med 10 cm isolasjon. Tiltaket vil redusere kuldebro mot gulv i 1. etasje, beskytter bygningskroppen, reduserer behov for reparasjon av betongskader, reduserer behov for vedlikehold og gi et helhetlig estetisk uttrykk.

Overbygg trappegang/tilgang til kjellerdør - høyblokker og lamellblokker
Det foreslås etablert et overbygg over kjellerinnganger/nedganger på høyblokker og lamellblokker.

Overbygget vil beskytte bygning, trappeløp og avløpsrør mot nedbør, vann fra takrenner og snø.

Nye inngangsdører til kjeller - høyblokker og lamellblokker
Det foreslås å skifte ut inngangsdører (fra det fri) til kjellere da disse har nådd sin tekniske levetid. Tredører foreslås erstattes med ståldører av hensyn til mekanisk styrke og redusert behov for vedlikehold. På grunn av bygningstekniske begrensninger (særlig lav takhøyde i dørutsparing) foreslås det ikke åpningsautomatikk på disse dørene.

Nye trappeløsninger kjellernedganger - høyblokker og lamellblokker
Dagens trappeløsning oppleves som lite bruksvennlig og foreslås erstattet med ny løsning som gir bedre og sikrere adkomst. Mulig løsning kan være en kombinasjon av trappetrinn i strekkmetall og rampe (tilpasset barnevogn og rullestol) i strekkmetall eller betong.

Inngangsdører oppganger - lamellblokker
Eksisterende inngangsdører nærmer seg teknisk levealder og anbefales utskiftet til tilsvarende dører som i høyblokker og punkthus, herunder med dørautomatikk.

Nye trappeløsning innganger - lamellblokker
Det er avdekket betongskader for flere av trappefundamentene inn til oppganger i lamellblokkene, og dette er synlig enkelte steder i kjellertak.

Alle fundamenter må undersøkes og det må foretas nødvendige betongutbedringer der det er behov. Utvendige trappetrinn er skiferplater som erfaringsmessig løsninger på grunn av dårlig fundament under.

Det anbefales derfor nye trappe/adkomstløsninger som beskytter bygningskroppen og gir bedre og sikrere adkomst. Se i sammenheng med forslag om nye inngangsparti.

Nye baldakiner/overbygg inngangspartier - punkthus og lamellblokker

Det må gjøres bygningstekniske og estetiske endringer av eksisterende baldakiner/overbygg for inngangspartier punkthus og lamellblokker.

14) Vedlegg

Vedlegg 1 – Tilstandsvurderinger og avdekkede skader

Bilder og dokumentasjon fra undersøkelser av fasader, inkludert avdekkede betongskader.

Vedlegg 2 – Illustrasjoner av foreslått fasadeløsning

Visualiseringer utarbeidet av R21 Arkitekter AS.

Vedlegg 3 – Kostnadsoversikter og økonomiske konsekvenser

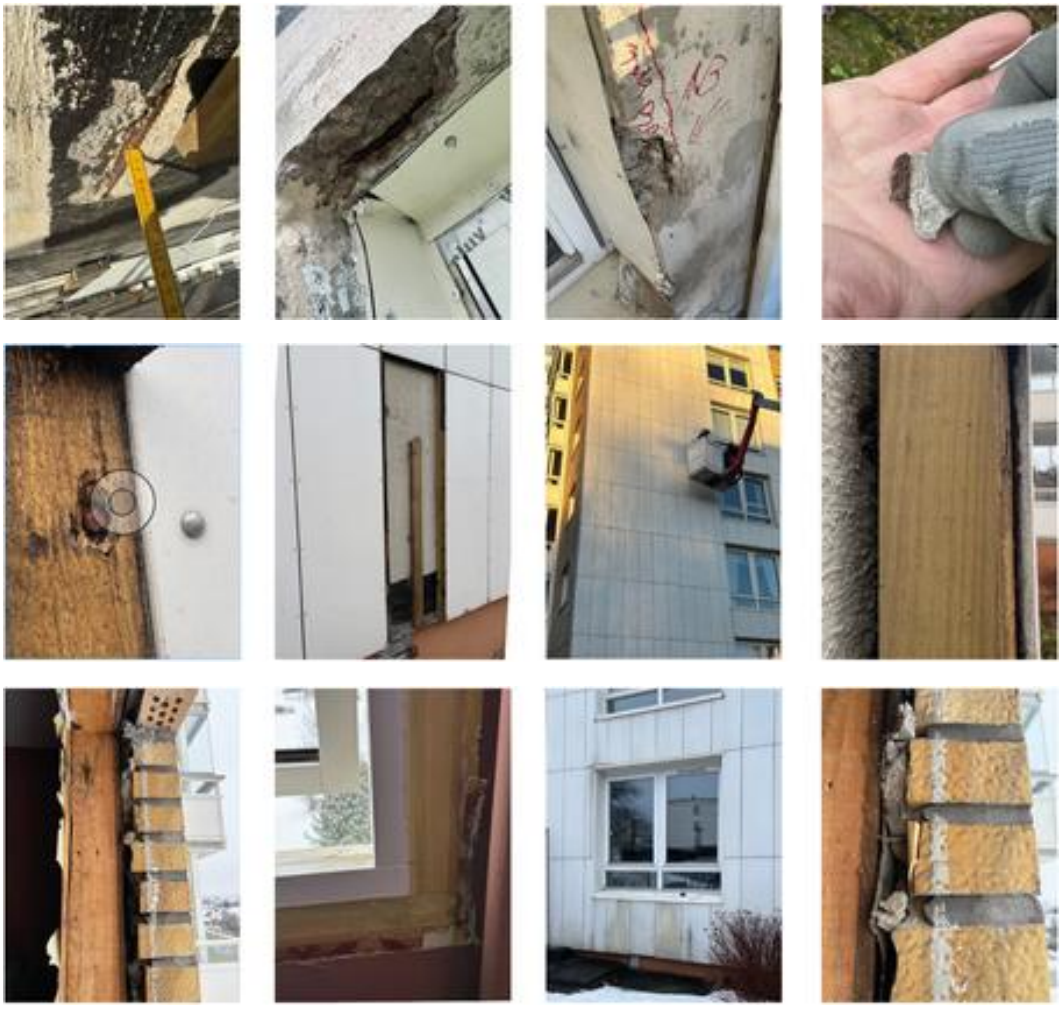
Tabeller som viser estimerte kostnader for fase 1 og fase 2.

Vedlegg 4 – Samlet oversikt over foreslåtte tiltak

Tabell over nødvendige vedlikeholdstiltak og anbefalte tilleggstiltak.

Fasaderehabilitering Øvre Grorud Borettslag

Vedlegg 1: Tilstandsvurderinger og avdekkede skader











Prosess



Eksisterede fasader
- Eternittplater ca. 1970
- Balkonger 1996



Tilbakeføring
- Vanskelig med tekniske krav
- Ikke mulig å etterisolere tegl



Trefasade
- Utelukket av vedlikeholds- og brannhensyn



Pusset volum
- Utelukket med hensyn til vedlikehold og kostnad



Fasadeplater
- Oppdeling i plateformater
- Flatt uttrykk
- Plater gunstig mtp kostnad og vedlikehold



Oppdeling horisontalt
- Mer oppdeling i fasaden
- Mer dybde og skyggevirkning

Fargestrategi - Rytme og relasjon

Farge
Relasjon i farge
Variasjon i nyanse

Nyanse
Variasjon i farge
Relasjon i nyanse



Forslag til fargesetting

- Lys gul
- Mørk gul
- Lys grønn
- Mørk grønn
- Teglrød

Grønne og gule langs Kalbakkveien
Røde og gule langs Gangstuveien
Grønne og gule langs Nordlisletta/Nortvedtveien

Tegning:	Prosjektnr.:	Dato	Gnr./Bnr.	Målestokk A4	Tegningsnr.:
Farger oversiktskart A4 Øvre Grorud Borettslag Gangstuveien 1 og 12, Kalbakkveien 17 og 21 0953 Oslo	2433	04.03.2026	92/68	1:2500	A10-06
	Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	Revisjon nr.
	Anbudstegning				











Illustrasjoner nye fasader





Illustrasjoner nye fasader





Fasaderehabilitering Øvre Grorud Borettslag

Vedlegg 4 – Samlet oversikt over foreslåtte tiltak

Tiltak høyblokker
Utredninger, prosjektering, planlegging, byggeledelse og administrasjon
Nødvendige vedlikeholdstiltak
Stillas, drift og rigg
Fjerning av eternitplater og utbedring av betongskader
Fjerning av teglforblending
Fjerne eksisterende innglassing
Skifte samtlige vinduer (leiligheter, trappeganger og kjellere)
Skifte samtlige balkongdører
Nye fasadeplater med 10 cm etterisolering
Tilpasning balkonger (økt brystningshøyde mm)
Horisontale bånd 10 cm
Plass for utrykningskjøretøy
Utskifting defekte rømningsluker (estimert til 15%)
Anbefalte tiltak
Vinduer i leiligheter trekkes ut mot fasade – vinduspost (furu) i leilighetene
Fasadeplater grunnmur
Nye inngangsdører kjellere
Trekkerør fiber til hver leilighet
Sentralt styrt belysning alle balkonger
Nye trappeløsninger til inngang kjellere
Overbygg inngang kjellere
Grunnarbeid for bedre avrenning foran kjellernedganger

Tiltak lavblokkene
Utredninger, prosjektering, planlegging, byggeledelse og administrasjon
Nødvendige vedlikeholdstiltak
Stillas, drift og rigg
Fjerning fasadekledning
Utbedring av betongskader
Fjerne eksisterende innglassing
Skifte samtlige vinduer (leiligheter, trappeganger og kjellere)
Skifte samtlige balkongdører
Fjerning av markiser
Nye fasadeplater med 10 cm etterisolering
Horisontale bånd ca 10 cm ut
Tilpasning balkonger (økt brystningshøyde mm)
Nye balkonger lamellblokker
Anbefalte tillegg
Fasadeplater grunnmur
Vinduer i leiligheter trekkes ut mot fasade – vinduspost i leilighetene
Trekkerør fiber til hver leilighet
Nye inngangsdører kjellere
Nye inngangsdører oppganger (tilsvarende høyblokker og punkthus)
Nye trappeløsning innganger til lamellblokker
Nye inngangsparti med baldakin/overbygg
Sentralt styrt belysning alle balkonger
Overbygg inngang kjellere
Nye trappeløsninger til inngang kjellere
Grunnarbeid for bedre avrenning foran kjellernedganger

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26
Selskapsnummer: 5175 **Selskapsnavn:** ØVRE GRORUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955004310
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Grorud Samfunnshus, Gårdsveien 6 0952 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 133
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. 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:**
> Daniel Bøhn Rayner er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollfører

Styrets innstilling
Velges på møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Amalie Konstanse Kråkenes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges på møtet.

Forslag til vedtak:
Louise Tranekær Maabjerg og Ole Kristian Mathisen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tellekorps

Forslag til vedtak:
Heidi Johanne Grande Diamantopulos og Marthine Elise Øhre Skaug er valgt.

✓ **Vedtatt.**

7. Fasaderehebailitering

Styret foreslår en fasaderehabilitering herunder andre anbefalte tiltak for alle blokker i borettslag. Se saksfremlegget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette fasaderehabilitering av alle blokker i borettslaget, herunder opptak av lån for å finansiere tiltakene. Fasaderehabiliteringen omfatter nødvendige vedlikeholdstiltak, fasadeendringer, anbefalte tilleggstiltak og kostnader knyttet til utredninger, prosjektering, planlegging, byggeledelse og administrasjon, som beskrevet i saksfremstillingen.- Fasaderehabilitering er forutsatt gjennomført som to sammenhengende faser: - Fase 1 for høyblokkene med antatt byggeperiode fra april 2026 til desember 2027 - Fase 2 for lavblokkene med antatt byggeperiode fra januar 2028 til desember 2030 - Estimerte kostnader for tiltakene er 125 000 000 kr for høyblokkene (Fase 1, 176 leiligheter) og 310 000 000 kr for lavblokkene (Fase 2, 370 leiligheter), til sammen 435 000 000 kr. Styret skal løpende vurdere og realisere mulige kostnadsbesparende tiltak og støtteordninger underveis i prosjektet. Andelseiere skal holdes løpende orientert om status for prosjektene på egnet måte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder mulighet for å etterisolere på regning av beboerne som ønsker (for lyd og varme) mellom etasjene for å benytte seg av offentlig støtte til energieffektiviseringstiltak.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret utreder kostnad-virkning av å installere solcellepaneler (med støtte.)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Ønske om at lik type blokk får like farger.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Utredning om individuell innglassing av balkonger

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret utrede mulighet for individuell innglassing (hel eller delvis innglassing og sideglass) for den enkelte andelseiers regning og risiko, herunder behov for offentlige godkjenninger og eventuelle vedtektsmessige avklaringer. Styret vil legge frem utredning med eventuelle forslag til endring av vedtekter, retningslinjer og forhold til offentlige godkjenner til behandling på generalforsamling (ordinær eller ekstraordinær).

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5175
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Revisjonsberetningen vil være tilgjengelig og medbrakt i generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av møteleder
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Forslag 1. Vindskjerming
9. Forslag 2 Lås på heis
10. Forslag 3. Bruk av vaskemaskin i egen leilighet
11. Forslag 4. Kvartalsvis regnskapsrapportering til andelseiere i byggeperioden (sikring av fasader og rehabilitering).
12. Forslag 5. Fiber
13. Forslag 6. Ønsker med dette ar Styret skal drøfte følgende punkter:
14. Forslag 7. Sosiale soner utenfor blokkene som pusses opp
15. Forslag 8. Endre på vedtekter angående felleskostnader
16. Forslag 9. Overgang til borettslagets digitale plattform – Vibbo ved styret

17. Forslag 10 - Etablering av ett fellesvaskeri i Øvre Grorud Borettslag

18. Forslag 11 - Etablering av sykkelskur med lademulighet

19. Forslag 12 - Bedre utnyttelse av kjellerarealer i blokkene

20. Valg av tillitsvalgte

21. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Sak 1

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 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Daniel Bøhn Rayner er valgt.

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Skui foreslått. Som protokollvitner velges to eier blant de fremmøtte.

Sak 5

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. 5175 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5175 Årsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 802 880,-

Styrets innstilling

Styrets innstilling – styrets arbeidsomfang, styringsform og styregodtgjørelse

Styret foreslår at generalforsamlingen tar redegjørelsen om styrets arbeid, arbeidsomfang og organisering til orientering.

Styret viser til at det inneværende året har vært og fortsatt er et ekstraordinært arbeidsår for borettslaget, hovedsakelig som følge av omfattende rehabiliterings- og sikringsarbeider, samt etablering og oppfølging av ny administrativ ressurs i form av daglig leder.

Dette har medført et vesentlig høyere aktivitetsnivå enn i en normal driftsfase. Styret har i perioden hatt ansvar for en rekke parallelle prosesser, herunder prosjektering, oppfølging av entreprenører og rådgivere, byggemøter og sikringsmøter, økonomisk oppfølging, samt løpende beslutninger knyttet til gjennomføring av rehabiliteringen. Arbeidet kommer i tillegg til styrets ordinære lovpålagte oppgaver.

Styrets oppgaver omfatter blant annet helhetlig forvaltning av borettslaget, økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging, HMS-ansvar, arbeidsgiveransvar, kontraktsoppfølging, beboerhenvendelser og gjennomføring av vedtak fra generalforsamlingen. I en prosjektperiode av denne størrelsesorden har arbeidsmengden og kompleksiteten vært betydelig økt.

Styret er positiv til at det er etablert daglig lederfunksjon som skal styrke den administrative kapasiteten og bidra til bedre struktur, oppfølging og avlastning av styret i både drift og prosjektarbeid.

Når borettslaget går over i en mer normalisert driftsfase etter ferdigstilt rehabilitering, vil styret se behov for å evaluere styringsmodell, ressursbruk og organisering av styrearbeidet, herunder også nivået på styregodtgjørelse. Dette for å sikre at organiseringen er tilpasset både arbeidsmengde og ansvar i de ulike fasene borettslaget befinner seg i.

Styret anbefaler at styregodtgjørelsen for inneværende år økes med 4,4% tilsvarende lønnsoppgjøret som følge av det ekstraordinære arbeidsomfanget i prosjektperioden.

Styret anbefaler samtidig at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det fremover gjennomføres en vurdering av styringsform og godtgjørelsesnivå i takt med at rehabiliteringsprosjektet avsluttes og borettslaget går tilbake til ordinær driftsfase.

Styrets oppgaver

Styret skal ivareta selskapets interesser og forvalte borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Styrets hovedoppgaver omfatter blant annet:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med gjeldende regelverk og vedtak fra generalforsamlingen
- Ha det overordnede ansvaret for drift, forvaltning og utvikling av borettslaget
- Sørge for forsvarlig økonomistyring, herunder budsjett, regnskap og likviditetskontroll
- Vedta og følge opp budsjett samt sikre forsvarlig drift
- Foreta nødvendige justeringer av felleskostnader
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Inngå og følge opp drifts- og tjenesteavtaler
- Forvalte og vedlikeholde selskapets bygningsmasse og fellesarealer
- Planlegge, prioritere og gjennomføre vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter
- Ivareta selskapets HMS-ansvar, inkludert brannsikkerhet og internkontroll
- Følge opp driftspersonell og vaktmestertjenester
- Ivareta arbeidsgiveransvar for ansatte i borettslaget
- Behandle og følge opp forsikringssaker og skadesaker

- Godkjenne nye eiere, samt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere
- Påse at vedtekter, husordensregler og vedtak etterleves
- Behandle klagesaker og andre beboerhenvendelser
- Sørge for at styremøter avholdes ved behov, og at det føres protokoll fra møtene
- Utrede, forberede og gjennomføre prosjekter i samarbeid med administrasjon og eksterne rådgivere
- Ivareta løpende dialog med beboere og sikre god informasjon om styrets arbeid

Styret viser til at styrehonorar for inneværende periode er fastsatt til kr 802 880,-. Styret legger til grunn at dette nivået gjenspeiler et ekstraordinært høyt aktivitetsnivå i forbindelse med omfattende rehabiliteringsprosjekter, sikringsarbeider og tilhørende oppfølging.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 802 880,-

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at godtgjørelse til valg komiteen økes tilsvarende lønnsoppgjøret på 4,4%, og blir dermed kr 10 440- (den var i fjor på 10 000,-)

Styrets innstilling

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 440,-

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 440,-

Sak 8

Forslag 1. Vindskjerming

Forslag fremmet av:
Aud Tora Linker Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når fasaderehabiliteringen pågår foreslår jeg at de som ønsker det kan få vindskjerm/plater på den siden av balkongen der været står på som verst når det er ruskevær.

Enten for egen eller borettslagets regning. For mitt vedkommende dreier det seg om det vestvendte hjørnet på balkongen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget på grunn av den pågående utredningen om innglassing av balkonger.

Forslag til vedtak

Forslaget om etablering av vind-skjerming på balkonger støttes ikke.

Sak 9

Forslag 2 Lås på heis

Forslag fremmet av:
Aud Tora Linker Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag nr 2: At heisene i høyblokkene får installert en lås om kan brukes til å holde heisdørene åpne i forbindelse med flytting , når beboere får levert store møbler , hvitevarer eller materialer i forbindelse med oppussing.

Jeg er klar over at det kommer til å koste , men når folk fra Otis må rykke ut fordi heisen står er det dyrt. For meg og andre naboer med mobilitetshjelpemidler som Medema minicrosser på 170 kilo betyr det at vi blir sittende fanget i leiligheten..

Styrets innstilling

Styret tror dette forslaget vil medføre mye venting for andre beboere i blokken som må vente på at de som flytter tømmer heisen. Heisen kan også fylles opp unødvendig mye, noe som igjen lager skader i heis. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styret anbefaler ikke å støtte forslaget.

Forslaget vil kunne medføre at heisen ikke er tilgjengelig for andre i lengre perioder og kan være til hinder for syketransport.

Forslag til vedtak

Heisene i høyblokkene får installert en lås om kan brukes til å holde heisdørene åpne i forbindelse med flytting , når beboere får levert store møbler , hvitevarer eller materialer i forbindelse med oppussing.

Sak 10

Forslag 3. Bruk av vaskemaskin i egen leilighet

Forslag fremmet av:
Magne Fredriksberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling den 26. mai 2026.

Forslag.

De som har installert egen vaskemaskin skal følge

borettslagets vasketider.

Mandag til fredag fra kl 08.00 til 20.00.

Lørdag fra kl 08.00 til kl 16.00.

Søndag og andre helligdager ikke tillatt.

Begrunnelse.

Vi blir stadig minnet om at vi skal være gode naboer,men

når det blir igangsetting av vaskemaskin med ditto sentrifuge

ganske sent på kveld og på søndag og andre helligdager ,er

de gode naboer±

Håper på en avklaring av dette.

Hilsen Magne Fredriksberg

Blokk 19.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Styret har forståelse for ønsket om ro og hensynet til gode naboforhold. Samtidig mener styret at et generelt forbud mot bruk av private vaskemaskiner utenom de foreslåtte tidene vil være lite hensiktsmessig og dårlig tilpasset dagens behov.

Mange beboere har behov for fleksibilitet i hverdagen, herunder barnefamilier, skiftarbeidere og andre med varierende arbeidstider. Muligheten til å vaske egne klær i egen bolig er i dag en naturlig del av vanlig bruk av leiligheten.

Styret mener derfor at eksisterende regler om ro og hensyn til naboer er et bedre virkemiddel enn detaljerte tidsbegrensninger for bruk av vaskemaskin. Bruk av vaskemaskin skal skje på en måte som ikke medfører urimelig støy eller sjenanse for andre beboere, og borettslagets regler om ro etter kl. 23.00 skal overholdes.

Dersom enkeltbeboere opplever støyproblemer fra bestemte leiligheter eller installasjoner, bør dette håndteres konkret gjennom dialog og eventuelt oppfølging av styret.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Nåværende bestemmelser i vedtekter og husordensregler om at bruk av leilighet og fellesareal ikke skal være til ulempe og sjenanse er dekkende for bruk av egen vaskemaskin.

Sak 11

Forslag 4. Kvartalsvis regnskapsrapportering til andelseiere i byggeperioden (sikring av fasader og rehabilitering).

Forslag fremmet av:
Jan Olav Wammer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker følgende forslag behandlet på generalforsamlingen den 26 mai 2026.

Forslag: Kvartalsvis regnskapsrapportering til andelseiere i byggeperioden (sikring av fasader og rehabilitering).

Bakgrunn
Borettslaget er inne i et byggeprosjekt som består av å sikre fasader på 4 høyblokker og rehabilitere våre 20 blokker. Dette er av vesentlig økonomisk omfang estimert til 435 MNOK, noe som medfører økt økonomisk risiko og et tydelig behov for løpende innsikt for andelseierne.

Regelmessig og strukturert informasjon vil bidra til å styrke tilliten mellom styre og andelseiere, samt gi bedre grunnlag for å forstå utviklingen i prosjektets økonomi.

Forslag til vedtak
Styret bes om å innføre kvartalsvis regnskapsrapportering til andelseierne i byggeperioden.

Innhold i rapporteringen
Den kvartalsvise rapporteringen bør minst inneholde:

- Oversikt over påløpte kostnader i byggeprosjektet sammenlignet med budsjett.
- Status for låneopptak, rentevilkår og bruk av byggelånet.
- Prognose for forventet sluttkostnad.
- Avvik fra budsjett og korte forklaringer på vesentlige avvik.
- Eventuelle økonomiske risikofaktorer styret er kjent med.

Form og tilgjengelighet
Rapportene gjøres tilgjengelige for andelseierne via Vibbo, og sendes også ut skriftlig til samtlige andelseiere

for å være sikker på at også de som har sagt nei til elektronisk kommunikasjon også får dette. Rapportene skal sendes innen 3 uker etter hvert kvartalsskifte.

Varighet
Ordningen gjelder så lenge byggeprosjektet pågår, og frem til endelig sluttregnskap er presentert og godkjent.

Begrunnelse
Kvartalsvis regnskapsrapportering vil:

- Gi andelseierne bedre innsikt i den økonomiske utviklingen
- Redusere usikkerhet og behov for enkeltvise henvendelser til drift og styret
- Bidra til økt åpenhet og forutsigbarhet i et komplekst prosjekt

Med vennlig hilsen

Jan Olav P. Wammer

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Styret er opptatt av åpenhet og god informasjon til andelseierne gjennom hele bygge- og rehabiliteringsperioden. Samtidig mener styret at den foreslåtte ordningen med detaljert kvartalsvis regnskapsrapportering til samtlige andelseiere ikke er den mest hensiktsmessige måten å følge opp prosjektet på.

Prosjektets økonomi og fremdrift følges løpende opp av styret, daglig leder, prosjektledelse, rådgivere og øvrige profesjonelle aktører tilknyttet prosjektet. Dette skjer gjennom faste møter, rapportering, budsjettoppfølging, prognoser og kontrollrutiner som er etablert for å sikre god styring av prosjektet.

Kvartalsvise interne rapporter er først og fremst et arbeidsverktøy for styret og administrasjonen i den løpende oppfølgingen. Tallgrunnlag og prognoser i byggeprosjekter vil kunne endre seg gjennom året som følge av fremdrift, bestillinger, tilleggsarbeider, sesongmessige forhold og avklaringer underveis. Slike rapporter vil derfor ofte være foreløpige og lite egnet som beslutningsgrunnlag for ekstern distribusjon.

Styret vil likevel sørge for at andelseierne holdes løpende orientert om prosjektets status, fremdrift og økonomiske hovedtrekk gjennom beboermøter, informasjonsskriv, Vibbo og ordinær rapportering til årsmøtet, hvor regnskap og vesentlige forhold legges frem i samsvar med gjeldende regler.

Styret mener dette gir en mer hensiktsmessig balanse mellom åpenhet, korrekt informasjon, ressursbruk og effektiv prosjektstyring.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Forslaget støttes ikke.

Sak 12

Forslag 5. Fiber

Forslag fremmet av:
Per Inge Søvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget omhandler en oppgradering fra kobbernett til fibernett.

For alle beboere vil fiber gjøre surfing, streaming og andre nettbaserte oppgaver så mye raskere enn dagens løsning, at man teoretisk sett aldri trenger å bekymre seg for kapasiteten til nettet igjen. For de som jobber hjemmefra, driver med hobbyvirksomhet på nett eller spiller dataspill vil en oppgradering til fibernett være helt essensielt.

Slik jeg har forstått fra melding lagt ut på Vibbo av Jan Olav 09.03.2025 løper avtalen med Telenor fram til 01.03.2027 med visse klausuler fra ØGBs side. Siden vi er i startfasen av en lang periode med fasaderenovering vil det være naturlig at også fibernett blir inkludert i oppgraderingsplanene for å sikre et framtidsrettet borettslag.

Jeg har selv bakgrunn fra IT samt Logistikk, og bodde i flere år i et borettslag som hadde OBOS fibernett, og forskjellen fra Telenor sitt kobbernett i ren hastighet og stabilitet er som dag og natt å regne. Det er helt ærlig trist å gå tilbake til "steinalderen" når man har opplevd framtiden selv.

Forslaget er derfor at styret utreder muligheter for oppgradering til fibernett, og innhenter tilbud fra aktuelle leverandører for å sikre en smidig overgang.

Med vennlig hilsen

Per Inge Søvik

98 62 13 85

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å anse forslaget som ivaretatt gjennom pågående arbeid.

Styret er enig i at moderne og stabile digitale tjenester er viktig for beboerne, og at borettslaget bør ha løsninger som er framtidsrettede og tilpasset dagens behov for internett, streaming, hjemmekontor og øvrige digitale tjenester.

Spørsmålet om oppgradering fra dagens løsning til fiberbasert nett er allerede under vurdering av styret. Det pågår arbeid med å innhente informasjon, vurdere aktuelle leverandører og se dette i sammenheng med eksisterende avtaler, tekniske forhold og øvrige planlagte arbeider i borettslaget.

Styret vurderer også hvordan en eventuell etablering av fiber best kan samordnes med øvrige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider, slik at gjennomføringen blir mest mulig effektiv og kostnadsmessig forsvarlig.

Det forventes at beslutning i saken tas når pågående vurderinger er ferdigstilt.

På denne bakgrunn anser styret forslaget som ivaretatt og anbefaler at det ikke vedtas som eget forslag.

Forslag til vedtak

Styrets igangsatte arbeid med etablering av fiberløsning er tilfredsstillende. Forslaget støttes ikke.

Sak 13

Forslag 6. Ønsker med dette ar Styret skal drøfte følgende punkter:

Forslag fremmet av:
Kacper Mrozik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Redegjørelse for hvilken konkret forskrift sier at ny balkonginnglassing skal ha glass i 18mm. Det ønskes at Styret viser til kilde hvor denne forskriften finnes og kan leses av alle beboere. Om det vises til TEK17, ønskes det at styrer skal forklare hvor i TEK17 stilles det krav om et så tykk glass og generelt hvilke forskrifter krever at det skal være et brannsikkert glass.

2. Redegjørelse for antatte kostnader ved ny innglassing - hvor tilbudene er hentet fra. Her ønskes det nøyaktige tall og firmanavnene, svaret levert på Ekstraordinær GF («fra markedet») anses for ikke akseptabelt. Det ønskes et nøyaktig regnestykke på hva som skal koste 100.000 kroner for å brannisolere en balkong på 8kvm.

3. Redegjørelse for hvordan kan kommersielle virksomheter som tilby innglassingsløsninger få adgang til borettslaget og selge sine produkter til beboerne også etter innførelse av TEK17 (i 2017) samtidig at Styret har innvilget søknader fra beboere flere år etter dette. NB: jeg anser et eventuelt svar som «dette er beboers egne kostnad og risiko» for ikke akseptabelt.

4. Redegjørelse for hvorvidt informasjonen om at det også skal monteres takluker i alle balkonger (4 etg. Og nedover) er sant og i så fall hvorfor denne kommer opp kun i samtaler med enkelte styremedlemer og ikke er meddelt i presentasjonen/omtale. Om det er sant ønskes det en forklaring på hvorfor man både skal ha oppstillingsplass for brannbil og taklukene.

5. Det ønskes at Styret/arkitekontoret har forslag til utformingen av sideveggene og hvordan skal kravet om ny brystningshøyde oppfylles.

Mvh,

Kacper Mrozik

Styrets innstilling

Styret viser til dine spørsmål vedrørende balkonginnglassing og rehabiliteringsprosjektet. Vi besvarer punktene samlet nedenfor.

1. Krav til glass, brann og tekniske løsninger
   Det foreligger ikke et generelt krav i regelverket om at all balkonginnglassing skal ha glass på nøyaktig 18 mm. Dimensjonering og valg av glass avhenger av den konkrete løsningen, herunder krav til sikkerhet, vindlast, lyd, brann, konstruksjon og leverandørens systemgodkjenninger. Aktuelle løsninger prosjekteres og vurderes av fagkyndige rådgivere innenfor gjeldende regelverk, herunder plan- og bygningslovgivningen og relevante tekniske krav.
2.

Kostnader ved eventuell ny innglassing
Tall som tidligere er omtalt er foreløpige markedsestimater basert på erfaringstall og grove vurderinger før eventuell anbudsinnhenting. Endelige priser vil avhenge av valgt løsning, omfang, materialvalg, montering, adkomst, brannkrav og markedsforhold på bestillingstidspunktet. Borettslaget har per i dag ikke fastsatt endelig løsning eller inngått avtaler om ny innglassing.

3. Tidligere godkjent innglassing
   Tidligere søknader om innglassing ble behandlet etter de forutsetninger som gjaldt på søknadstidspunktet, og i henhold til styrevedtak/ordning hvor tiltaket skjedde for andelseiers egen regning og risiko. Det fremgikk også at innglassing måtte fjernes dersom borettslaget senere skulle utføre nødvendig rehabilitering, vedlikehold eller fasadearbeider. At borettslaget nå gjennomfører rehabilitering innebærer nye tekniske forutsetninger, blant annet etterisolering og nye fasadeløsninger, som gjør at eksisterende innglassing ikke videre kan opprettholdes som i dag.
4. Takluker og branntekniske forhold
   Spørsmålet om takluker, rømningsforhold og eventuelle øvrige branntekniske tiltak er fortsatt under avklaring med prosjekterende og relevante myndigheter/faginstanser. Det er derfor ikke tatt endelig beslutning om omfang eller løsning. Når dette er avklart vil informasjon bli gitt til beboerne på ordinær måte.
5. Utforming av sidevegger, brystning mv.
   Detaljutforming av balkonger, sidevegger, høyder og øvrige bygningsmessige løsninger inngår i den pågående prosjekteringen. Endelig utforming vil måtte tilfredsstille gjeldende krav til sikkerhet, funksjon, estetikk og teknisk gjennomførbarhet. Informasjon vil bli gitt når løsningene er ferdigstilt.

Styret vil generelt understreke at rehabiliteringsprosjektet fortsatt er under detaljprosjektering.
Enkelte forhold vil derfor først kunne avklares endelig når prosjektering, myndighetsdialog og entreprenørgjennomgang er fullført.

Forslag til vedtak

Forslaget støttes ikke og det vises til pågående detaljprosjektering og utredning knyttet til innglassing av balkonger.

Sak 14

Forslag 7. Sosiale soner utenfor blokkene som pusses opp

Forslag fremmet av:
Siri Olsen Corneliussen, Gunn Marion Iversen, Roger Søgaard Baardseng og Kari-Anne Madssveenn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Under rehabilitering/byggeperioden vil alle i høyblokkene etter tur miste tilgangen til balkongene sine. Forslag til at borettslaget setter opp ekstra benker/bord utenfor blokken som til enhver tid er under rehabilitering, slik at beboere har mulighet til å være ute uten å måtte gå langt avgårde.

Man kan ordne møbler til første blokk ut og så flytte disse rundt etterhvert som arbeidene er ferdig og neste blokk står for tur.

Forslagsstillere:

Siri Olsen Corneliussen, Kalbakkveien 21

Gunn Marion Iversen, Kalbakkveien 21

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å støtte intensjonen i forslaget og anser dette som oversendt styret for videre oppfølging.

Styret synes dette er et godt og konstruktivt forslag. Under rehabiliterings- og byggeperioden vil enkelte beboere i perioder miste tilgang til egne balkonger, og styret har forståelse for behovet for alternative uteplasser i nærområdet.

Styret er positivt innstilt til å se nærmere på muligheten for å etablere midlertidige benker og bord i nærheten av den blokken som til enhver tid er under arbeid, slik at beboerne får bedre mulighet til å oppholde seg utendørs i byggeperioden.

Samtidig må plassering, sikkerhet, tilgjengelighet, fremkommelighet for anleggstrafikk, drift og kostnader vurderes nærmere. Styret vil derfor se på praktiske løsninger som kan gjennomføres innenfor forsvarlige økonomiske rammer, og som ikke kommer i konflikt med senere arbeid knyttet til uteområder og rehabilitering.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget tas til følge som en oppfordring til styret om å utrede og gjennomføre egnede tiltak der dette er praktisk mulig.

Forslag til vedtak

Styret bes om å utrede og gjennomføre egnede tiltak for etablering av sosiale soner der dette er hensiktsmessig og praktisk mulig.

Sak 15

Forslag 8. Endre på vedtekter angående felleskostnader

Forslag fremmet av:
Siri Olsen Corneliussen, Gunn Marion Iversen, Roger Søgaard Baardseng og Kari-Anne Madssveen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å sikre beboere god tid til å forberede seg økonomisk ønsker vi å endre teksten i vedtekten om endring av felleskostnader. Datoen bør også endres, da den forfaller den 10. og ikke den 1. i dag.

Fra:

6-2 Betaling av felleskostnader

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

Til:

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med tre måneders skriftlig varsel.

Forslagsstillere:

Siri Olsen Corneliussen, Kalbakkveien 21

Gunn Marion Iversen, Kalbakkveien 21

Styrets innstilling

Styret viser til forslaget om endring av vedtekten § 6-2 om betaling av felleskostnader, herunder både forfallsdato og varslingsfrist for endring av felleskostnader.

Styret legger til grunn at borettslagsloven gir adgang til å fastsette vedtektsbestemmelser om betalingsfrist og varslingsfrist for endringer i felleskostnader, og at dette er et spørsmål om hensiktsmessig organisering og økonomistyring i det enkelte borettslag.

Styret vil i denne forbindelse redegjøre for to mulige alternativer:

Alternativ 1: Beholde dagens ordning (1 måneds varslingsfrist)
Styret anbefaler dette alternativet.

Fordeler:

- Gir styret nødvendig fleksibilitet til å håndtere endringer i kostnader, renter og uforutsette utgifter
- Bedre tilpasning til løpende økonomistyring og likviditetsbehov
- Vanlig praksis i mange borettslag
- Gir mulighet til raskere justering dersom det oppstår vesentlige endringer i økonomiske forutsetninger

Ulemper:

- Kortere tid for beboere til å tilpasse seg endringer i felleskostnader

Alternativ 2: Endring til 3 måneders varslingsfrist
Styret vurderer også dette som et mulig alternativ, men anbefaler det ikke.

Fordeler:

- Gir beboerne økt forutsigbarhet og lengre tid til økonomisk planlegging
- Kan oppleves som tryggere i perioder med større prosjekter og kostnadsendringer

Ulemper:

- Redusert fleksibilitet for styret ved behov for raske justeringer
- Kan svekke evnen til å tilpasse felleskostnader til endringer i rente- og kostnadsnivå
- Økt risiko for avvik mellom faktiske kostnader og inntekter over lengre perioder

Styret vil samtidig påpeke at forslaget om endring av forfallsdato til den 10. i måneden kan gjennomføres uavhengig av valg av varslingsfrist, og styret er positiv til en slik justering dersom det bidrar til bedre betalingsflyt og tilpasning til beboernes økonomi.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen opprettholder dagens varslingsfrist på 1 måned, men at forfallsdato kan endres til den 10. i måneden dersom dette vurderes hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 6.2 om betalingfrist av felleskostnader og varsel om endring av felleskostnader beholdes uendret.

Sak 16

Forslag 9. Overgang til borettslagets digitale plattform – Vibbo ved styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å øke bruken av borettslagets digitale plattform Vibbo som hovedkanal for kommunikasjon med beboerne. Bakgrunnen er behovet for rask, effektiv og sporbar informasjonsflyt, samt betydelige ressursbesparelser.

Per i dag mottar en stor andel av beboerne informasjon i papirformat. Dette fører til omfattende tidsbruk for vaktmester, som må distribuere opptil 546 brev i postkassene ved hver større utsendelse. I tillegg påløper det kostnader til utskrift, konvolutter og administrasjon. Bruk av Vibbo reduserer disse kostnadene betydelig og frigjør tid som heller kan brukes til drift og vedlikehold av eiendommene.

Ved at beboere registrerer seg og tar i bruk Vibbo, samles samtidig søknader, godkjenninger og dokumenter digitalt på hver enkelt leilighet. Dette gir bedre oversikt og sporing, og sikrer at all relevant informasjon følger boligen ved et eventuelt salg eller eierskifte.

Digitale løsninger gir også styret og forretningsfører bedre muligheter til å kommunisere raskt ved driftshendelser, varsler, møter og annen viktig informasjon.

Styret understreker at enkelte beboere av ulike årsaker ikke kan benytte digitale løsninger. Det vil derfor tas hensyn til dette, og de som har reelt behov for papirinformasjon vil fortsatt kunne motta dette.

Bruken av Vibbo vil redusere kostnader knyttet til papirutskrifter og distribusjon.

Tidsbesparelsen for vaktmester er betydelig og gir bedre ressursutnyttelse.

Plattformen gir sporbarhet på søknader, godkjenninger og dokumentasjon per leilighet.

Overgangen forbedrer kommunikasjonshastighet, særlig ved viktige driftsmeldinger.

Ordningen er fremtidsrettet og gir større transparens for nåværende og fremtidige eiere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar at borettslagets primære informasjonskanal skal være Vibbo, og at alle beboere så langt det lar seg gjøre, oppretter bruker og benytter plattformen aktivt.

Det presiseres at det fortsatt vil tilbys papirbasert informasjon til beboere som av tungtveiende grunner ikke kan ta i bruk digitale løsninger. Det er også igangsatt kurs for å lære å bruke Vibbo for de beboere som ønsker dette. Dette vil fortsatt tilbys jevnlig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at borettslagets hovedkanal for informasjon skal være den digitale plattformen Vibbo. Alle beboere anmodes om å ta i bruk Vibbo så langt det er praktisk mulig, slik at informasjon kan distribueres effektivt og kostnadsbesparende, og at søknader og godkjenninger lagres digitalt på den enkelte leilighet. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen og følge opp beboere som har behov for alternativ løsning.

Sak 17

Forslag 10 - Etablering av ett fellesvaskeri i Øvre Grorud Borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at borettslaget utreder muligheten for å etablere ett fellesvaskeri i tilknytning til driftstjenestens bygning eller andre egnede bygninger, som på sikt kan erstatte dagens vaskerier i blokkene.

Bakgrunnen for forslaget er økende driftskostnader, synkende inntekter og at polettsystemet vi bruker i dag er lite tidsmessig og administrativt krevende – både for beboere og driftstjenesten.

Utviklingen i vaskeridriften de siste årene viser tydelig at dagens løsning ikke er bærekraftig over tid:

• 2026 hittil i år: inntekter 15 260 kr – utgifter 7 428 kr

• 2025: inntekter 57 259 kr – utgifter 171 722 kr

• 2024: inntekter 54 850 kr – utgifter 136 158 kr

• 2023: inntekter 95 375 kr – utgifter 49 809 kr

• 2022: inntekter 77 489 kr – utgifter 46 114 kr

Når vaskeriene er fordelt på mange blokker, fører det til høyere kostnader til reparasjoner, vedlikehold og oppfølging av maskiner og teknisk utstyr. Et samlet fellesvaskeri vil gjøre det enklere å modernisere tilbudet og redusere de løpende driftskostnadene.

Et nytt fellesvaskeri vil ikke nødvendigvis gi kortere avstand for alle beboere enn i dag, men målet må være å sikre minst like god tilgjengelighet gjennom mer moderne løsninger. Dette kan for eksempel være gjennom digital bookingløsning og døgnåpen tilgang via digital lås.

Et samlet fellesvaskeri vil også kunne gi flere fordeler:

• lavere vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid

• mer moderne betalingsløsninger (app, kort eller beboerportal)

• bedre kapasitet gjennom større og mer effektive maskiner

• mulighet for stordriftsfordeler og mer effektiv drift

• bedre tilrettelegging for universell tilgjengelighet

Et slikt tilbud vil særlig være viktig for beboere som ikke har vaskemaskin i egen bolig, eller som har behov for større kapasitet enn det som er tilgjengelig hjemme.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å støtte forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at borettslaget skal utrede ett fellesvaskeri i tilknytning til driftstjenestens bygning eller andre egnede bygninger som kan erstatte dagens vaskerier i blokkene. Styret bes planlegge gjennomføringen, herunder løsning for digital tilgang, organisering av tilbudet, kostnadsramme og fremdrift for etablering av et nytt fellesvaskeri.

Sak 18

Forslag 11 - Etablering av sykkelskur med lademulighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å etablere flere sykkelskur med lademulighet ute på borettslagets område. Aktuelle plasseringer kan være ved tidligere tørkestativer, på asfalterte arealer som i dag ikke benyttes til parkering, eller andre egnede områder som ikke er i konflikt med fremkommelighet for brannbil og utrykningskjøretøy.

Bakgrunnen for forslaget er at mange i dag opplever at eksisterende sykkelparkering ikke lenger fungerer tilfredsstillende. Sykkelrommene ute er ofte fulle, uoversiktlige og lite tilpasset moderne behov, særlig knyttet til elsykler og lastesykler. Kjellerrom er lite tilgjengelige, og mange gamle sykler blir stående ubrukt over mange år.
Samtidig er det ikke tillatt å lade elsykkelbatterier i ganger og boder av hensyn til brannsikkerhet. Manglende trygg parkering gjør også at mange tar sykler inn i leilighetene.

Etablering av utendørs sykkelskur med lademulighet kan bidra til:
• tryggere parkering og redusert tyveririsiko
• bedre tilrettelegging for elsykler og lastesykler
• redusert behov for lagring av sykler i kjellere og oppganger
• tryggere og mer hensiktsmessig lading av elsykkelbatterier
• mer oversiktlige og ryddige fellesarealer

Dedikerte ladepunkter i egne sykkelskur vil være en sikrere løsning enn lading i leiligheter. Modulbaserte løsninger finnes allerede på markedet og kan etableres trinnvis etter behov og økonomi.

Siden borettslaget skal gjennomføre en fasaderehabilitering i årene fremover, vil det være naturlig at eventuelle sykkelskur utformes slik at de harmonerer med de valgte fasadeløsningene.

Som del av arbeidet bør styret også vurdere:
• egnede plasseringer flere steder i borettslaget
• løsninger for trygg ladeinfrastruktur
• organisering av plassene (låste plasser eller felles løsning)
• eventuelle brukerregler og kostnadsfordeling

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta innstillingen slik den foreligger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å etablere sykkelskur med lademulighet flere steder på borettslagets område, herunder vurdere egnede plasseringer, tekniske løsninger, organisering av ordningen og kostnadsrammer. Eventuelle løsninger bør utformes i tråd med borettslagets kommende fasaderehabilitering.

Sak 19

Forslag 12 - Bedre utnyttelse av kjellerarealer i blokkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret gjennomgå bruken av kjellerarealene i blokkene og utarbeider en plan for bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse av disse.

Bakgrunnen for forslaget er at det i dag er flere utfordringer knyttet til bruk av kjellerrommene. Dersom det etableres ett fellesvaskeri, slik det er foreslått i egen sak, vil dette samtidig frigjøre ytterligere areal i kjellerne i blokkene. Dette gir en god anledning til å se helhetlig på hvordan arealene kan brukes bedre enn i dag.

Det er i dag en utfordring at søppel, møbler og annet utstyr plasseres i tomme rom og fellesarealer i kjellerne. Dette medføre blant annet dårligere brannsikkerhet, redusert tilgjengelighet i rømningsveier og fellesarealer og økte kostnader til rydding og bortkjøring av avfall gjennom året.

Det er også en utfordring at enkelte rom benyttes på en måte som ikke er hensiktsmessig eller lovlig, blant annet som oppholdsrom til drikking, røyking og festing. I tillegg finnes det flere gamle kjøleboder som ikke lenger er i funksjon eller i bruk.

En samlet gjennomgang av kjellerarealene kan legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende arealer, for eksempel gjennom:

- etablering av flere boder for beboere
- bedre løsninger for oppbevaring av barnevogner, sykler og lignende
- avvikling eller ombygging av rom som ikke er i bruk
- tydeligere struktur og bruk av fellesarealene

Dette vil kunne bidra til bedre orden, økt sikkerhet og mer effektiv bruk av borettslagets fellesarealer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta forslag til vedtak slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret gjennomgå bruken av kjellerarealene i blokkene og utarbeide en plan for bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse av disse, herunder vurdere etablering av flere boder, bedre løsninger for oppbevaring av barnevogner og annet utstyr, samt tiltak for å redusere feilbruk og lagring av avfall i fellesarealene.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styret 2026

Valgkomiteen har gjennomført intervjuer med sittende styre og aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til varamedlemmer for kommende periode til behandling i generalforsamlingen.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i 2026:

- Styreleder: Sonja Pedersen
- Styremedlem: Lars H. Hatlen Trøen
- Styremedlem: Daniel Bøhn Rayner
- Styremedlem: Marthine Elise Øhre Skaug
- Styremedlem: Damian Czyzyk

Følgende kandidater foreslås valgt som varamedlemmer (velges for 1 år):

- Amanj Sheikhi
- Heidi Grande Diamantopulos
- Marikken Sundnes

En nærmere presentasjon av kandidatene følger som vedlegg.

Valgkomiteen
Louise Maabjerg
Jan Olav Wammer
Rodel Montano

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amanj Sheikhi
- Heidi Grande Diamantopulos
- Marikken Sundnes

  Marikken Sundnes er ny beboer i borettslaget og har tidligere erfaring fra å bo i et større borettslag.
  Hun har en mastergrad i fysikk og matematikk, og arbeider nå med en doktorgrad innen kunstig intelligens i legemiddelutvikling. Hun fremstår som analytisk, strukturert og med god evne til å sette seg inn i komplekse problemstillinger.
  Marikken har erfaring med økonomiansvar fra studentorganisasjon, herunder budsjett og oppfølging av regnskap.
  I intervju fremstår hun som saklig, samarbeidsorientert og trygg i møte med ulike meninger. Hun har god forståelse for styrearbeidets ansvar og gir uttrykk for høy motivasjon for å bidra.
  Valgkomiteen vurderer at Marikken har kapasitet og forutsetninger for å bidra positivt i styrearbeidet, og vil være et godt tilskudd som varamedlem.

Vedlegg

1. Presentasjon av sittende styre og innstilte varamedlemmer 2026 (1).pdf

Sak 21

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektenes punkt 8-1 skal generalforsamlingen velge en valgkomite bestående av en leder og to medlemmer.

Styrets innstilling

Nåværende valgkomite fremlegger forslag til kandidater til valgkomite.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger valgkomite for 1 år.

Styrets årsrapport

Det siste året har vært preget av et omfattende og målrettet arbeid for å sikre borettslagets bygningsmasse og framtidige vedlikeholdsbehov.

Rehabilitering:

Styret og byggekomiteen, har brukt betydelige ressurser på planlegging og oppfølging av rehabiliteringsprosjektet i borettslaget. Dette har blant annet omfattet innhenting og vurdering av entreprenører, prosjekterende, arkitekt og øvrige rådgivere, samt møter med bank, advokat, entreprenør og signeringsmøter knyttet til kontrakter og gjennomføring.

Det er gjennomført mange byggemøter og oppfølgings-/sikringsmøter for å følge opp fremdrift, kvalitet, HMS og nødvendige tiltak underveis. Styret, daglig leder og byggekomiteen har arbeidet grundig med valg av løsninger som skal sikre byggenes kvalitet og levetid i et langsiktig perspektiv, med mål om løsninger med forventet levetid på om lag 40 år. Dette har også vært et krav fra banken som grunnlag for finansiering av prosjektet.

Enova har i tillegg stilt krav til dokumentert energibesparelse, og det er utarbeidet en rapport i denne forbindelse for å dokumentere valgte løsninger. Dette ligger til grunn for søknad og eventuell utbetaling av støtte.

Styret har videre fulgt opp sikringsprosjektet, som var et nødvendig strakstiltak knyttet til rivning av fasadeplater på høyblokkene. Dette medførte endringer i prosjektets opprinnelige fremdrift – fra planlagt prosjektering og oppstart på lavblokkene til prioritering av sikring av høyblokkene, grunnet risiko for nedfall av plater som følge av svekket innfesting og korrosjon.

Detaljprosjektering av høyblokkene utføres fortløpende i samarbeid med entreprenør og rådgivere, og planlagt oppstart er august. Arbeidet med planlegging av resterende blokker og nødvendige detaljer for videre gjennomføring pågår parallelt.

Fargevalg og estetiske vurderinger har også vært en viktig del av prosessen. Rehabiliteringsgruppen, som ble etablert etter en spørreundersøkelse, har bidratt aktivt gjennom flere møter og gitt innspill til løsninger og helhetlig uttrykk for prosjektet.

Styret vil fortsette å prioritere åpenhet, fremdrift og god informasjon til beboerne gjennom hele prosjektperioden. Det jobbes med gode tiltak.

Styret mener borettslaget nå er inne i en viktig utviklingsfase hvor nødvendige investeringer, systematisk vedlikehold og langsiktig planlegging vil gi tryggere bygg, bedre bokvalitet og mer forutsigbar drift i årene som kommer.

Byggekomite for sikring fasader høyblokker og rehabiliteringsprosjektet.

Følgende personer fra borettslaget og drift/vaktmestertjenesten har bidratt i bygge komiteen sammen med personer fra konsulentselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21. Jan Olav P. Wammer, Sonja Pedersen, John Erik Ødegaard og i en overgangsperiode fra nov 2025 bidro også påtroppende daglig leder Torleif Korneliussen, for å få med seg historikken av prosjektet før oppstart i stillingen som daglig leder.

Gruppen hadde styrevedtak om at denne gruppen skulle oppløses etter den ekstraordinære generalforsamlingen.

Medlemmer i rehabiliterings gruppen har hatt mange møter på dagtid.

Ansettelse av daglig leder

Styret arbeidet i 2025 med å etablere en ordning med daglig leder for borettslaget. I den forbindelse ble det engasjert et rekrutteringsfirma for å bistå i prosessen med å finne en egnet kandidat. Denne prosessen ble imidlertid avsluttet uten resultat, blant annet som følge av manglende treff på ønsket profil og kostnadsnivå.

I forkant av at prosessen skulle startes opp på nytt, mottok styret en søknad fra tidligere styreleder i borettslaget. Etter gjennomførte intervjurunder og en helhetlig vurdering, vedtok styret å ansette Torleif Korneliussen som daglig leder.

Ansettelsen ble vurdert som hensiktsmessig, da Korneliussen har god kjennskap til borettslaget og lang erfaring fra styrearbeid. I tillegg har han relevant erfaring fra arbeid med drift, oppfølging og organisering av tilsvarende prosesser. Tidsrammen og arbeidsomfanget som ble skissert fra hans side, ble vurdert å være godt tilpasset styrets behov i forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjektet, som har en planlagt varighet på om lag fem år.

Styret bør i løpet av denne perioden løpende vurdere behovet for videreføring av stillingen som daglig leder etter prosjektperioden. Det er naturlig å anta at arbeidsmengden i borettslaget kan reduseres etter ferdigstillelse av rehabiliteringsprosjektet, som følge av at langsiktig vedlikeholdsplan er etablert, avtaler er gjennomgått og optimalisert, samt at større vedlikeholdsetterslep er håndtert.

Videre utvikling av organiseringen vil vurderes i lys av borettslagets behov på det aktuelle tidspunktet.

Daglig leder og driftsleders planer:

Daglig leder i samarbeid med drift, arbeider nå med en helhetlig 5-årsplan for drift og vedlikehold, samt oppfølging av den daglige driften, forsikringssaker, reforhandling av avtaler m.m. 5 års planen skal kartlegge tilstanden på alle forhold som ikke inngår i rehabiliteringsprosjektet, slik at borettslaget parallelt kan bringes opp på et nivå hvor behovet for større vedlikehold skal være minimalt de kommende årene.

Dette arbeidet vil blant annet omfatte vurdering av garasjeanlegg, øvrige tekniske installasjoner, bruk av kjellerlokaler og muligheter for etablering eller forbedring av bod løsninger. Styret vil også se på sykkelparkeringer, og løsninger for barnevogner i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Planlagte oppgaver:

Styret jobber sammen med daglig leder og drift for å drifte borettslaget på en god måte, med varige løsninger, lettere vedlikehold og muligheter for å følge opp internkontroller og planer. Det vil også jobbes mye med rehabiliteringsprosjektet, og det vil fortsatt være en eller flere ukentlige møter.

Bruk av teknologi:

Vibbo er en ønsket kommunikasjonsplattform i borettslaget. Både pga lett tilgang til informasjon, og sporbarhet av utførte tiltak og historikk i leiligheter. Dette er en ønsket plattform der man ønsker flest mulig brukere. men det vil hensyntas de som ikke har mulighet eller ønske å bruke dette verktøyet. daglig leder vil holde jevnlige kurs for de som ønsker å bruke Vibbo.

Utførte og pågående driftsoppgaver:

- Kanalrens(drift må følge opp avvik i enkelte leiligheter)

- Utskifting av LED lys i kjellere
- Bunnlednings spyling
- Beskjæring av trær og busker
- Lekeplasskontroll
- Innhenting og pris på skifte av LED lamper på garasjer
- Innhenting av pris samt skifte av helhetlige LED ute lamper
- Internkontroll runde brann
- Internkontroll runde søppel i kjellere og ganger
- Kast av gamle sykler i kjellere
- Dugnad 12.mai

Boliger:

Kjøp og salg av leiligheter i borettslaget er veldig populært, og de fleste boliger som selges går som oftest på første visning.

Østbanernes Forbruksforening:

Det jobbes med å få Østbanernes Forbruksforening til å installere en egen måler på forbruket sitt på fjernvarme, slik at daglig leder/styret skal slippe å manuelt fakturere dette hver måned.

Heiser:

Det var i 2025 hyppige stopp i enkelte heiser i borettslaget. Om dette skyldes heisen, eller menneskelig adferd vites ikke alltid. Men styret oppfordrer derfor alle til å bruke heisene på en slik måte at vi hindrer mest mulig driftsstopper i fremtiden. Heiskontrollen vil utføre kontroll av heiser i disse dager.

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955004310, KLIENTNR. 5175

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**22 465 822**	**19 347 973**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 759 675	3 896 217
Tilbakeføring av avskrivning	15	252 899	251 976
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-67 313
Tillegg salgssum anl. midler	15	53 118	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	23	-1 128 260	-1 041 932
Endring annen langs. gjeld	19	-34 800	78 900
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-7 616 718**	**3 117 848**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**14 849 103**	**22 465 822**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		23 170 995	24 998 286
Kortsiktig gjeld		-8 321 892	-2 532 464
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**14 849 103**	**22 465 822**

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955004310, KLIENTNR. 5175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	38 706 066	37 208 318	37 291 000	45 902 183
Vaskeri	9	65 975	63 617	80 000	40 000
Garasjer		0	0	744 000	250 000
Andre anlegg		0	0	540 000	0
Andre inntekter	3	444 979	284 127	707 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**39 217 020**	**37 556 062**	**39 362 000**	**46 492 183**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 639 183	-1 931 092	-2 545 000	-4 427 000
Styrehonorar	5	-772 000	-721 500	-722 000	-772 000
Avskrivninger	15	-252 899	-251 976	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-35 271	-22 575	-28 000	-28 840
Forretningsførerhonorar		-591 940	-564 895	-595 000	-618 000
Konsulenthonorar		-225 043	-35 008	-1 260 000	-160 000
Drift og vedlikehold	7	-16 508 388	-5 576 281	-5 591 500	-60 590 00
Forsikringer		0-1 933 460	-1 671 400	-1 868 560	-2 165 000
Festeavgift		-182 679	-182 679	-183 000	-183 000
Kommunale avgifter	8	-7 622 633	-7 001 388	-7 846 800	-7 809 000
Energi/fyring	10	-8 221 990	-8 780 063	-10 200 000	-8 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 471 269	-2 369 242	-2 698 000	-2 553 000
Andre driftskostnader	11	-3 029 005	-2 905 556	-2 458 000	-2 747 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-44 485 760**	**-32 013 655**	**-36 225 860**	**-90 553 540**
DRIFTSRESULTAT		**-5 268 740**	**5 542 407**	**3 136 140**	**- 44 061 357**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	789 468	775 099	450 000	565 000
Finanskostnader	13	-2 280 403	-2 421 288	-2 376 000	-4 975 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 490 935**	**-1 646 190**	**-1 926 000**	**-4 410 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 759 675**	**3 896 217**	**1 210 140**	**-49 759 357**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	3 896 217		
Fra opptjent egenkapital:		-6 759 675	0		

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955004310, KLIENTNR. 5175

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	15	1 649 137	1 955 153
Aksjer og andeler	16	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 983 018**	**87 289 035**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		225 417	175 758
Forskuddsbetalte kostnader		1 539 268	1 182 483
Andre kortsiktige fordringer	17	40 000	62
Driftskonto OBOS-banken		2 210 653	5 361 858
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		135 569	90 529
Sparekonto OBOS-banken		18 807 392	18 045 655
Sparekonto OBOS-banken II		176 476	105 721
SUM OMLØPSMIDLER		**23 170 995**	**24 998 286**
SUM EIENDELER		**110 154 013**	**112 287 320**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		44 031 706	50 791 381
SUM EGENKAPITAL		**44 086 306**	**50 845 981**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	23	40 862 472	41 990 732
Borettsinnskudd	18	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	19	1 280 833	1 315 633
SUM LANGSIKTIG GJELD		**57 745 815**	**58 908 875**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		552 039	421 849
Leverandørgjeld		7 325 897	1 732 710
Skyldige offentlige avgifter	20	231 067	172 029
Påløpte renter		11 620	13 078
Annen kortsiktig gjeld	21	201 269	192 798
SUM KORTSIKTIG GJELD		**8 321 892**	**2 532 464**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 154 013**	**112 287 320**
Pantstillelse	22	223 475 710	98 475 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2026
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Sonja Vibece Pedersen Lars Helge Hatlen Trøen Damian Czyzyk

Daniel Bøhn Rayner Marthine Elise Øhre Skaug

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	18 000
Felleskostnader	37 294 331
Garasje	738 852
Leie	102 335
Parkering	529 600
Leie/felleskostnader tidl.år	22 948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**38 706 066**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte fakturaer ØF	149 066
Salg utstyr/verktøy	40 000
Salg Lift - \ kr 87.000	
Netto gevinst etter avskriving	33 882
Gebyrer	16 000
Telenor	41 925
Enova Tilskudd	164 106
SUM ANDRE INNTEKTER	**444 979**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 546 559
Overtid	-232 257
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-78 750
Annen lønn, ikke feriepenger	-30 156
Påløpte feriepenger	-221 284
Fri bolig	-38 304
Fri telefon	-9 882
Naturalytelser speilkonto	48 186
Arbeidsgiveravgift	-422 151
LO/NHO-ordningen (AFP)	-36 909
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-40 050
O/U premie	-1 271
Refusjon sykepenger	12 176
Gaver til ansatte	-5 200
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-35 373
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 639 183**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-772 000
SUM STYREHONORAR	**-772 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-32 636

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-35 271
SUM REVISJONSHONORAR	**-35 271**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Øyvind Moen AS	-1 381 813
Siv.Ing. F.M. Haaland AS	-126 000
R21 Arkitekter AS	-2 536 369
IngeniørPlan AS	-32 000
Byggesaksrådgivning AS	-60 156
Fokus Rådgivning AS	-44 297
NCO AS	-28 750
Plan- og Bygningsetaten	-6 520
Front Entreprenør AS	-6 209 994
YM Consult AS	-105 563
Ødegård og Lund AS	-66 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-10 598 337**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 276 766
Drift/vedlikehold VVS	-740 029
Drift/vedlikehold elektro	-309 059
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 839
Drift/vedlikehold heisanlegg	-287 777
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 402 870
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-171 722
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-360 853
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-168 136
Egenandel forsikring	-116 000
Kostnader dugnader	-1 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-16 508 388**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-4 883 366
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-2 738 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 622 633**

NOTE 9

VASKERI	
Inntekter	57 259
SUM VASKERI	**57 259**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-1 063 369
Fjernvarme	-7 158 621
SUM ENERGI / FYRING	**-8 221 990**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-20 500
Container	-444 060
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 987
Annen leiekostnad	-21 090
Håndverktøy	-47 055
Diverse utstyr	-175 805
Annet driftsmateriale	-4 662
Vakthold	-765 334
Renhold ved firmaer	-935 920
Snørydding	-236 414
Andre driftskostnader	-25 999
Kontor- og datarekvisita	-27 186
Trykksaker	-17 078
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 237
Andre kostnader tillitsvalgte	-32 636
Andre kontorkostnader	-53 151
Telefon/bredbånd	-13 730
Porto	-5 640
Drivstoff	-48 353
Vedlikehold biler/maskiner	-45 135
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-2 308
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-9 801
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-53 925
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 029 005**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	753 397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 099
Andre renteinntekter	11 355
SUM FINANSINNTEKTER	**789 468**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 280 403
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 280 403**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	30 194 197
Kostpris/Bokf.verdi	152 999
Antenneanlegg	1 377 424
Tilgang 1980	4 944 726
REHABILITERING	
Tilgang 2000	17 136 143
Tilgang 1988	31 498 592
Tilgang 1993	18 800
SUM BYGNINGER	**85 322 881**

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960
Gnr.92/bnr.63 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

REHABILITERING

Prosjektkostnader 2025, ref note 7	10 598 337
Kostnadsføring prosjekt	-10 598 337

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Byggegjerde		
Tilgang 2024	67 313	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-13 462	
		53 851
Gressklipper nr. 1		
Kostpris	92 904	
Avskrevet tidligere	-92 903	
		1
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	25 290	
Avskrevet tidligere	-25 289	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 1998	196 800	
Avskrevet tidligere	-196 799	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 1999	15 966	
Avskrevet tidligere	-15 965	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2019	222 625	
Avskrevet tidligere	-112 242	
Avskrevet i år	-22 451	
		87 932
Laser		
Kostpris	92 417	
Avskrevet tidligere	-30 036	
Avskrevet i år	-9 242	
		53 139

Lift/kompremator		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-142 117	
Avskrevet i år	-6 781	
solgt	-53 118	
		0
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 301	
Avskrevet tidligere	-27 300	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1996	22 541	
Avskrevet tidligere	-22 540	
		1
Snøfreser		
Kostpris	34 155	
Avskrevet tidligere	-34 154	
		1
Tilhenger		
Kostpris	14 690	
Avskrevet tidligere	-14 689	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-877 981	
Avskrevet i år	-79 593	
		252 045
Varebil		
Tilgang 2023	185 000	
Avskrevet tidligere	-70 917	
Avskrevet i år	-37 000	
		77 083
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-29 858	
Avskrevet i år	-1 572	
		0
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-26 112	
Avskrevet i år	-2 962	
		494
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-730 246	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 114 586
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tjenesteleilighet (inventar)		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-56 288	
Avskrevet i år	-2 968	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 649 137**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-252 899**

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	40 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 000**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-15 602 510
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 602 510**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-518 533
Andre innskudd	-762 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 280 833**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-135 569
Skyldig arbeidsgiveravgift	-95 498
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-231 067**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-200 674
Gebyr og fakturaomkostninger	-595
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-201 269**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	40 862 472
TOTALT	**56 464 982**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	85 322 881
TOTALT	**85 322 881**

NOTE 23
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2020	-32 178 642	
Økning 2021 - 2022	-14 821 358	
Nedbetalt tidligere	5 009 268	
Nedbetalt i år	1 128 260	
		-40 862 472
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-40 862 472**

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Styret har i perioden 2025/2026 bestått av:

- Styreleder: Sonja Pedersen
- Styremedlem: Daniel Bøhn Rayner
- Styremedlem: Damian Czyzyk
- Styremedlem: Marthine Elise Øhre Skaug
- Styremedlem: Lars Helge Hatlen Trøen
- Varamedlem: Heidi Johanne Grande Diamantopulos
- Varamedlem: Ion-Adrian Luxandra
- Varamedlem: Amanj Sheikhi

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styrerommet.no eller via Vibbo (https://vibbo.no/ovre-grorud).

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

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag
Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Øvre Grorud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955004310, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 92 63 68

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

Øvre Grorud Borettslag hadde 3 ansatte i 2025. Vaktmester Idar Rand gikk av med pensjon våren 2025 og det ble engasjert en deltidsvaktmester resten av året.

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

Styrets arbeid
Styreperioden har vært preget av et omfattende og målrettet arbeid for å sikre borettslagets bygningsmasse, styrke den daglige driften og legge grunnlaget for en mer forutsigbar økonomi og vedlikeholds struktur i årene som kommer.

Særlig har arbeidet med planlegging av fasaderehabiliteringen (Fasadeprosjektet) krevd betydelig innsats fra styret, byggekomité, rehabiliteringsgruppe og øvrige involverte. Samtidig har det vært arbeidet med organisatoriske forbedringer så som ansettelse av daglig leder og arbeid med etablering av langsiktige planer for drift og vedlikehold.

Borettslaget vil de neste 5 årene stå foran betydelig tiltak knyttet til drift og vedlikehold, og styret legger vekt på god planlegging og gjennomføring av tiltak for å sikre kostnadseffektive og varige løsninger til minst mulig ulempe og sjenanse for beboere. Informasjon til og kommunikasjon med beboere er en viktig faktor.

Det har i styreperioden (pr. 5. mai 2026) vært avholdt 31 styremøter, i tillegg til beboermøter og ekstraordinær generalforsamling om fasadeprosjektet. arbeidsmøter, bygge møter, møter med eksterne rådgivere, tjenesteleverandører samt OBOS og OBOS-banken

Fasadeprosjektet
Borettslaget har igangsatt et prosjekt for rehabilitering av fasader, som igangsettes i august 2026 og vil vare i ca. 5 år. Fasaderehabiliteringen inkluderer rivning av eksisterende fasader, etterisolering, nye fasadekledning og utskifting av alle vinduer og balkongdører.

Byggekomiteen
På generalforsamlingen i 2025 ble det opplyst at det ble opprettet en byggekomite som skulle bistå styret med arbeid knyttet til Fasadeprosjektet. Videre en Rehabiliteringsgruppe for rådgivning, kommentarer og innspill til foreslåtte fasadeløsninger. Byggekomiteen skulle bistå styret med ressurser og jevnlig oppfølging fram til den ekstraordinære generalforsamlingen for vedtak om fasadeprosjektet.

Styret og byggekomiteen har brukt betydelige ressurser på planlegging og oppfølging av rehabiliteringsprosjektet i borettslaget. Arbeidet har blant annet omfattet:

- Innhenting av tilbud, vurderinger og avtaleinngåelse med prosjektledere, arkitekt, rådgivere og entreprenører
- Forhandlinger med 4 banker om lån til prosjektet
- Utredninger, prosjektering og planlegging av Fase 1 - høyblokkene og Fase 2 – lavblokkene
- Kontraktsforhandlinger og avtaleinngåelser
- Vurderinger knyttet til bygningstekniske løsninger, fremdrift, kvalitet og økonomi

Det er totalt brukt 10 leverandører til prosjektet så langt.

Styret, daglig leder og byggekomiteen har arbeidet med valg av løsninger som skal sikre byggenes kvalitet og levetid i et langsiktig perspektiv. Det er lagt til grunn løsninger med forventet levetid på minst 40 år. Dette har også vært en forutsetning fra finansierende bank.

Arbeidet i byggekomiteen har vært omfattende og krevd mye innsats for de involverte. Mange møter på dagtid har medført behov for å ta fri fra eget arbeid.

Styret retter en stor takk til byggekomiteen for arbeidsinnsats, engasjement, diskusjoner og valg av løsninger. Det har bidratt til å komme dit vi er i dag - med en snarlig oppstart av prosjektet.

Styret arbeider nå med å etablere en hensiktsmessig prosjektorganisering for å sikre god styring og informasjon/kommunikasjon med beboere.

Sikring av høyblokker
Som følge av risiko for nedfall av plater grunnet svekket innfesting og korrosjon på høyblokkene, måtte det iverksettes tiltak for sikre byggene. Deler av prosjektet ble da omprioritert og det ble inngått avtale om å demontere fasadeplatene på høyblokkene. Dette arbeidet pågikk fra oktober 2025 til april 2026. Under dette arbeidet ble det avdekket betongskader som det er nødvendig å utbedre. Dette arbeidet er i gang og antatt ferdigstilt i mai 2026.

Planlagt fremdrift ble derfor endret fra oppstart på lavblokker til strakstiltak og sikring av høyblokkene.

Fargevalg og rehabiliteringsgruppe
Fargevalg og estetiske vurderinger har vært en viktig del av prosessen. Rehabiliteringsgruppen ble etablert etter en beboerundersøkelse og har bidratt aktivt gjennom flere møter med innspill til løsninger, materialvalg og helhetlig uttrykk. Det var 10 beboere som meldte seg til dette arbeidet frivillig. Styret ønsker å rette en stor takk for deltagelse, engasjement og gode innspill.

Fremdrift og økonomi i fasadeprosjektet
Detaljprosjektering av høyblokkene pågår nå fortløpende i samarbeid med entreprenør og rådgivere. Planlagt oppstart er september 2026 med Gangstuveien 1 først ut pga. sikring av fasaden. Det vil i mai måned foregå arbeider i forbindelse med oppmåling av vinduer og andre forberedende arbeider som bygging av stillas osv. Det vil informeres fortløpende om tiltakene.

Arbeidet med prosjektering av lavblokkene og videre gjennomføring, pågår parallelt og antas å være ferdig i løpet av 1. halvår 2026.

Det vises til ekstraordinær generalforsamling 19. mars 2026.

Ansettelse av daglig leder
Torleif Korneliussen ble ansatt som daglig leder fra 1. januar 2026. Han har lang erfaring som styreleder og styremedlem i boligselskap og vil bistå styret med administrative oppgaver, drift og vedlikehold, oppfølging av fasadeprosjektet, lede og utvikle driftstjenesten samt informasjon til beboere.

Drift og vedlikehold
Det er planlagt, igangsatt og gjennomført flere tiltak i styreperioden:

- Dugnad - 12. mai 2026
- Rens av ventilasjonskanaler og påfølgende oppfølging av avvik
    - Fra desember 2025 til juni 2026
- Utskifting til lysarmaturer i kjellere – planlagt ferdigstilt i 2026
- Spyling av bunnledninger – juni 2026
- Kontroll av lekeplasser
- Utskifting av belysning i garasjer– planlagt utført i 2026
- Utskifting av utendørsbelysning – planlagt utført i 2026
- Internkontroll; brannvarsling, brannsikkerhet, rømningsveier, elektriske anlegg i fellesområder, bygninger, maskiner/utstyr, kjemikalier mv.
- Fjerning av gamle sykler i kjellere - august 2026
- Etablering av parkeringsplasser for el-sparkesykler
- Kurs om brannsikkerhet og -slokking – september 2025

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)
I denne styreperioden er følgende gjort innen(HMS):

Den 19. mai 2025 signerte vi avtale med Firesafe AS om installering av heldekkende brannalarmanlegg i de fire høyblokkene. Arbeidet ble igangsatt like etter, med start i Kalbakkveien 21. Deretter ble det parallelt installert i de tre andre høyblokkene. Anleggene ble igangsatt etter hvert som de ble tilknyttet hovedsentralen i hver kjeller. Installeringen var effektiv, men det har vært noen småfeil som Firesafe rettet innen rimelig tid. Det har vært noen utfordringer med kommunikasjonen med Firesafe, ellers har det vært en svært god tone gjennom hele prosessen. Anleggene var i full drift medio oktober 2025. Det har vært utferdiget svært mye informasjon til beboerne i prosessen, og de fleste virker fornøyde, men det har også vært noen beboerhenvendelser som har krevd en del tid.

Det har vært gjort noen HMS-runder i noen blokker, og det er gjort tiltak for å fjerne objekter som står i fellesområder og rømningsveier.

Det ble innført nye regler i forbindelse med støy og oppussing, og nye retningslinjer for utsetting av avfall og (for eksempel) gule avfallssekker.

Det ble montert ny dørlukker på en branndør i kjelleren i Nordtvetveien 9 etter at en beboer påpekte at den gamle var ødelagt.

Det er igangsatt tiltak for bedre organisering av HMS-arbeidet for å gjøre dette mer effektivt, og daglig leder og driftsleder inkluderes i denne prosessen.

Det ble avholdt en vellykket brannøvelse for beboerne den 23. september 2025 hvor det ble gitt god brannforebyggende veiledning og øvelse å bruke slukkeutstyr.

Brannvarslingsanlegg høyblokker
Det har vært utfordringer med funksjonalitet og ferdigstillelse av brannvarslings-anleggene i de 4 høyblokkene. Arbeidene forventes å være ferdig i løpet av 1. halvår 2026.

Styret vurderer ordningen med branntillitsvalgte og eventuell direkte varsling til brannvesenet. Sistnevnte har en estimert årlig kostnad på 150 000 – 200 000 kr/år.

Styret vil informere nærmere om dette når beslutninger er tatt.

Bredbånd
Styret arbeider med å innhente tilbud på bredbåndsløsning med fiber. Arbeidet med dette måtte koordineres med fasadeprosjektet, men styrets ambisjon er å fremme forslag til løsning i løpet av året.

Heiser
Det var også i 2025 utfordringer med heisstopp, men det er meldt om få feil i 2026. Årsakene synes å være både tekniske forhold og knyttet til bruk. Styret oppfordrer derfor alle beboere til riktig bruk av heisene for å redusere unødige stopp.

Styrets prioriteringer for 2026/2027
Foruten gjennomføring av fasadeprosjektet arbeider styret med å etablere en 5-års tiltaksplan.

Målet å kartlegge vedlikeholdsbehov som ikke inngår i Fasadeprosjektet, slik at det foreligger en oversikt over vurderinger av aktuelle tiltak, kostnadsestimat og forslag til fremdriftsplan for nødvendige og ønskede tiltak i borettslaget for de kommende 5 år.

Målsettingen er å gjennomføre tiltakene parallelt med fasadeprosjektet, slik at det ikke skal gjenstå større vedlikeholdstiltak når fasadeprosjektet er ferdig ved utgangen av 2030. Styrets ambisjon er å gjennomføre tiltakene innenfor ordinær drift og ved bruk av en andel av oppsparte midler.

Borettslag bør til enhver tid ha ca. 10 000 000 kr i oppsparte, disponible midler for uforutsette større tiltak, jf. også forutsetninger fra OBOS-banken for lån til fasadeprosjektet.

Målsettingen er å presentere planen med tilhørende kostnader på generalforsamlingen i 2027.

Kartleggingen omfatter blant annet vurdering av:

- vedlikeholdsbehov i kjellere, fellesareal, kontorer, tekniske rom og lager
- vedlikeholdsbehov utomhus – plener, gang- og kjøreveier, beplantning mv.
- tilstand og vedlikeholdsbehov garasjer
- sentralisering av vaskerier etter bruksbehov (reduksjon i antall vaskerier jf. vedtak på generalforsamlingen i 2022)
- utnyttelse av fellesareal i kjellere, så som etablering av boder
- etablering av utvendige boder for sykler, elektrisk rullestoler, barnevogner mv.
- tekniske installasjoner (varmeanlegg, hovedtavler mv)

Flere av tiltakene må tilpasses fremdriften i fasadeprosjektet.

Digital kommunikasjon
Informasjon til og kommunikasjon med beboere er et område styret har stort fokus på.

Styret ønsker å bruke Vibbo som hovedplattform for informasjon til og kommunikasjon med beboerne, da det vil gi:

- enkel tilgang til informasjon
- sporbarhet
- historikk på saker og tiltak
- enkel og effektiv kommunikasjon

Det vil samtidig tas hensyn til beboere som ikke ønsker eller har mulighet til å benytte digitale løsninger. Informasjon, veiledning og direkte hjelp vil bli tilbudt.

Velferdstiltak
Tradisjonen tro ble det i desember 2025 julegrantenning i borettslaget med besøk av nissen og godtepose til barna. I januar 2026 ble avholdt juletrefest i Grorud Samfunnshus i samarbeid med Grorud Framfylkingen, Møllerstua Borettslag, Flaen Borettslag og Flaengrenda Borettslag.

Tilbakemeldinger fra beboere er at dette er tiltak som det settes stor pris på – av både store og små.

Styret ser på muligheten til å arrangere en sommerfest i 2026, dersom det lar seg gjøre samtidig med oppstart av fasadeprosjektet. Styret vil informere nærmere om dette.

Avslutning
Styret vil takke beboerne for tålmodighet, innspill og engasjement i et år preget av omfattende prosesser og viktige beslutninger.

Åpenhet, god informasjon og ansvarlig forvaltning til beste for fellesskapet vil fortsatt være prioritert fra styret.

Det rettes en stor takk til driftstjenesten for deres innsats knyttet til drift og vedlikehold og håndteringer av beboerhenvendelser.

Presentasjon av sittende styre og innstilte varamedlemmer 2026

Sittende styre (ikke på valg i 2026):

Styreleder: Sonja Pedersen (56 år), Gangstuveien 10D
Sonja har lang erfaring fra styrearbeid i Øvre Grorud Borettslag, med totalt ni år som vara og styremedlem, og innehar i dag rollen som styreleder. Hun har bakgrunn som ingeniør og solid arbeidserfaring innen bygg, drift og vedlikehold.
Hun har god kjennskap til borettslaget og har gjennom flere år vært en sentral bidragsyter i styrets arbeid, både som styremedlem og nestleder.
Sonja er opptatt av inkludering, fellesskap, struktur, grundige vurderinger og god kommunikasjon i beslutningsprosesser.
I styrearbeidet fremstår hun som en trygg og tydelig leder som evner å balansere ulike hensyn og bidra til fremdrift i saker. Hun legger vekt på samarbeid og å finne gode løsninger i fellesskap, særlig i en periode med større prosjekter og økt kompleksitet.

Styremedlem: Daniel Bøhn Rayner (34 år), Kalbakkveien 11C
Daniel har vært styremedlem i Øvre Grorud Borettslag det siste året og fungerer i dag som nestleder. Han har bakgrunn som politisk rådgiver og lang erfaring innen organisasjonsarbeid og prosesser.
I styrearbeidet har han hatt en sentral rolle som sparringspartner for styreleder, samt bidratt aktivt i utarbeidelse av saker og beslutningsgrunnlag. Han er strukturert, initiativrik og opptatt av fremdrift i styrets arbeid.
Daniel er særlig opptatt av å videreutvikle styrets arbeidsform, blant annet gjennom økt digitalisering og tydeligere struktur i prosesser. Samtidig har han et sterkt engasjement for å utvikle gode fellesarenaer og et inkluderende bomiljø.
Han har høy arbeidskapasitet, god rolleforståelse og evne til å bidra aktivt i styrets arbeid.

Styremedlem: Lars H. Hatlen Trøen (55 år), Gangstuveien 1
Lars har vært styremedlem i Øvre Grorud Borettslag i tre år og har rollen som HMS-ansvarlig i styret. Han har i tillegg bred erfaring fra styrearbeid i idrettslag og som hovedverneombud i arbeidslivet.
Han har vært en sentral bidragsyter i arbeidet med implementeringen av nytt brannvarslingssystem i borettslaget, og har gjennom dette vist evne til å følge opp konkrete tiltak innen sikkerhet og drift.
Lars er opptatt av å bidra til et godt bomiljø og har høy motivasjon for å fortsette styrearbeidet, særlig i en periode med flere pågående prosesser i borettslaget.
Han er samarbeidsorientert og strukturert, med evne til å koordinere og følge opp saker. Han er opptatt av god kommunikasjon, lytter til andres innspill og bidrar aktivt til å finne gode løsninger i fellesskap.

Styremedlem: Marthine Elise Øhre Skaug (40 år), Kalbakkveien 21
Marthine jobber som organisasjonsmedarbeider hos Framfylkingen, LO's barne- og familieorganisasjon. Hun sitter som vara i styret til Grorud Samfunnshus og er styremedlem i Grorud Framlag.

Hun er opptatt av samhold og inkludering i nærmiljøet, og har blant annet tatt initiativ til arrangementet «Inkluderende Jul».
Marthine er en engasjert, omgjengelig og positiv person, og hun ønsker å bidra godt i styrearbeidet, særlig med tanke på fellesskap og beboerperspektivet.

Styremedlem: Damian Czyzyk (42 år), Gangstuveien 1
Damian har vært styremedlem i Øvre Grorud Borettslag det siste året og har bakgrunn som ingeniør med mastergrad i oseanografi og kjemiteknologi. Han har erfaring fra både produksjonsteknologi og byggebransjen, og arbeider i dag med tekniske løsninger innen energi, måling og ressursfordeling.
I styrearbeidet har han hatt ansvar for oppfølging av digitale løsninger, herunder internett og TV, samt bidratt i arbeid knyttet til parkering og digital kartlegging av borettslaget.
Damian tilfører styret solid teknisk kompetanse og har særlig interesse for energieffektivisering og praktiske løsninger. Han er motivert for å fortsette i styret og bidra videre i utviklingen av borettslaget.
Valgkomiteen vurderer at han er en viktig faglig ressurs i styret, spesielt i en periode med økt fokus på drift og tekniske systemer.

Varamedlemmer – foreslått for valg (1 år):

Som 1 varamedlem: Amanj Sheikhi (46 år), Kalbakkveien 11B
Amanj har vært varamedlem i styret det siste året og arbeider som byggeleder i Statens vegvesen. Han har tidligere erfaring fra byggebransjen og har god kompetanse innen drift og vedlikehold.
Gjennom sitt arbeid og styreerfaring har han opparbeidet seg forståelse for kompleksiteten i drift av større eiendommer, og han gir uttrykk for økt innsikt og interesse for styrearbeidet.
Amanj er engasjert og samarbeidsorientert, og har god motivasjon for å fortsette i styret. Han ønsker særlig å bidra inn i rehabiliteringsprosjekter og oppfølging av vedlikehold, hvor hans faglige bakgrunn er relevant.
Han har god kapasitet og motivasjon til å bidra videre, og ønsker å være en ressurs for styret i tiden fremover.

Som 2 varamedlem: Heidi Grande Diamanopulos (60 år), Gangstuveien 6B
Heidi har lang erfaring fra styrearbeid i Øvre Grorud Borettslag og har gjennom flere år opparbeidet seg god kjennskap til borettslaget og dets drift. Hun var ute av styret i en periode, hvor hun blant annet bidro i valgkomiteen, i tillegg til å ha verv i Grorud Samfunnshus.
Det siste året har hun vært tilbake i styret som varamedlem.
Hun arbeider som rådgiver i Elvia innen erstatning og skadesaker, og har i tillegg styreverv i Grorud Samfunnshus.
I styrearbeidet har Heidi ansvar for oppfølging av nye beboere samt dialog med eiendomsmeglere og OBOS. Hun bidrar aktivt til å ivareta beboerperspektivet og sikre god kommunikasjon med beboere og eksterne aktører.
Hun er motivert for å fortsette i styret og bidra i en periode med økt aktivitet og utvikling i borettslaget.

Som 3. varamedlem: Marikken Sundnes (27 år), Kalbakkveien 17
Marikken Sundnes er ny beboer i borettslaget og har tidligere erfaring fra å bo i et større borettslag.
Hun har en mastergrad i fysikk og matematikk, og arbeider nå med en doktorgrad innen kunstig intelligens i legemiddelutvikling. Hun fremstår som analytisk, strukturert og med god evne til å sette seg inn i komplekse problemstillinger.
Marikken har erfaring med økonomiansvar fra studentorganisasjon, herunder budsjett og oppfølging av regnskap.
I intervju fremstår hun som saklig, samarbeidsorientert og trygg i møte med ulike meninger. Hun har god forståelse for styrearbeidets ansvar og gir uttrykk for høy motivasjon for å bidra.
Valgkomiteen vurderer at Marikken har kapasitet og forutsetninger for å bidra positivt i styrearbeidet, og vil være et godt tilskudd som varamedlem.

Protokoll til årsmøte 2026 for ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955004310
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 73 tilstede, 2 ved fullmakt. Totalt 75**

3. 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:**
> Daniel Bjorheim Rayner er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Styret

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Camilla Skui foreslått. Som protokollvitner velges to eier blant de fremmøtte.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollvitner som ble foreslått og valgt er Torbjørn Hagen og Amanj Sheikhi.**

5. 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.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokolltilførsel: Det bemerkes at borettslaget har utestående antenneleie fra Telia som vil blir krevd inn og ført i regnskapet for 2026.**

6. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 802 880,-

Styrets innstilling
Styrets innstilling – styrets arbeidsomfang, styringsform og styregodtgjørelse

Styret foreslår at generalforsamlingen tar redegjørelsen om styrets arbeid, arbeidsomfang og organisering til orientering.

Styret viser til at det inneværende året har vært og fortsatt er et ekstraordinært arbeidsår for borettslaget, hovedsakelig som følge av omfattende rehabiliterings- og sikringsarbeider, samt etablering og oppfølging av ny administrativ ressurs i form av daglig leder.

Dette har medført et vesentlig høyere aktivitetsnivå enn i en normal driftsfase. Styret har i perioden hatt ansvar for en rekke parallelle prosesser, herunder prosjektering, oppfølging av entreprenører og rådgivere, byggemøter og sikringsmøter, økonomisk oppfølging, samt løpende beslutninger knyttet til gjennomføring av rehabiliteringen. Arbeidet kommer i tillegg til styrets ordinære lovpålagte oppgaver.

Styrets oppgaver omfatter blant annet helhetlig forvaltning av borettslaget, økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging, HMS-ansvar, arbeidsgiveransvar, kontraktsoppfølging, beboerhenvendelser og gjennomføring av vedtak fra generalforsamlingen. I en prosjektperiode av denne størrelsesorden har arbeidsmengden og kompleksiteten vært betydelig økt.

Styret er positiv til at det er etablert daglig lederfunksjon som skal styrke den administrative kapasiteten og bidra til bedre struktur, oppfølging og avlastning av styret i både drift og prosjektarbeid.

Når borettslaget går over i en mer normalisert driftsfase etter ferdigstilt rehabilitering, vil styret se behov for å evaluere styringsmodell, ressursbruk og organisering av styrearbeidet, herunder også nivået på styregodtgjørelse. Dette for å sikre at organiseringen er tilpasset både arbeidsmengde og ansvar i de ulike fasene borettslaget befinner seg i.

Styret anbefaler at styregodtgjørelsen for inneværende år økes med 4,4% tilsvarende lønnsoppgjøret som følge av det ekstraordinære arbeidsomfanget i prosjektperioden.

Styret anbefaler samtidig at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det fremover gjennomføres en vurdering av styringsform og godtgjørelsesnivå i takt med at rehabiliteringsprosjektet avsluttes og borettslaget går tilbake til ordinær driftsfase.

Styrets oppgaver
Styret skal ivareta selskapets interesser og forvalte borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Styrets hovedoppgaver omfatter blant annet:

-

Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med gjeldende regelverk og vedtak fra generalforsamlingen

- Ha det overordnede ansvaret for drift, forvaltning og utvikling av borettslaget
- Sørge for forsvarlig økonomistyring, herunder budsjett, regnskap og likviditetskontroll
- Vedta og følge opp budsjett samt sikre forsvarlig drift
- Foreta nødvendige justeringer av felleskostnader
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Inngå og følge opp drifts- og tjenesteavtaler
- Forvalte og vedlikeholde selskapets bygningsmasse og fellesarealer
- Planlegge, prioritere og gjennomføre vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter
- Ivareta selskapets HMS-ansvar, inkludert brannsikkerhet og internkontroll
- Følge opp driftspersonell og vaktmestertjenester
- Ivareta arbeidsgiveransvar for ansatte i borettslaget
- Behandle og følge opp forsikringssaker og skadesaker
- Godkjenne nye eiere, samt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere
- Påse at vedtekter, husordensregler og vedtak etterleves
- Behandle klagesaker og andre beboerhenvendelser
- Sørge for at styremøter avholdes ved behov, og at det føres protokoll fra møtene
- Utrede, forberede og gjennomføre prosjekter i samarbeid med administrasjon og eksterne rådgivere
- Ivareta løpende dialog med beboere og sikre god informasjon om styrets arbeid

Styret viser til at styrehonorar for inneværende periode er fastsatt til kr 802 880,-. Styret legger til grunn at dette nivået gjenspeiler et ekstraordinært høyt aktivitetsnivå i forbindelse med omfattende rehabiliteringsprosjekter, sikringsarbeider og tilhørende oppfølging.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 802 880,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Godtgjørelsen til styret settes til samme som i fjor, kr 772.000.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styret foreslår at godtgjørelse til valg komiteen økes tilsvarende lønnsoppgjøret på 4,4%, og blir dermed kr 10 440- (den var i fjor på 10 000,-)

Styrets innstilling
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 440,-

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 440,-

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag 1. Vindskjerming

Fremmet av: Aud Tora Linker Andersen

Når fasaderehabiliteringen pågår foreslår jeg at de som ønsker det kan få vindskjerm/plater på den siden av balkongen der været står på som verst når det er ruskevær.

Enten for egen eller borettslagets regning. For mitt vedkommende dreier det seg om det vestvendte hjørnet på balkongen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget på grunn av den pågående utredningen om innglassing av balkonger.

Forslag til vedtak:
Forslaget om etablering av vind-skjerming på balkonger

✗ **Ikke vedtatt. Styrets innstilling om at etablering av vind-skjerming på balkonger ikke støttes grunnet pågående utredningen om innglassing av balkonger ble vedtatt**

9. Forslag 2 Lås på heis

Fremmet av: Aud Tora Linker Andersen

Forslag nr 2: At heisene i høyblokkene får installert en lås om kan brukes til å holde heisdørene åpne i forbindelse med flytting , når beboere får levert store møbler , hvitevarer eller materialer i forbindelse med oppussing.

Jeg er klar over at det kommer til å koste , men når folk fra Otis må rykke ut fordi heisen står er det dyrt. For meg og andre naboer med mobilitetshjelpemidler som Medema minicrosser på 170 kilo betyr det at vi blir sittende fanget i leiligheten..

Styrets innstilling
Styret tror dette forslaget vil medføre mye venting for andre beboere i blokken som må vente på at de som flytter tømmer heisen. Heisen kan også fylles opp unødvendig mye, noe som igjen lager skader i heis. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styret anbefaler ikke å støtte forslaget.

Forslaget vil kunne medføre at heisen ikke er tilgjengelig for andre i lengre perioder og kan være til hinder for syketransport.

Forslag til vedtak:
Heisene i høyblokkene får installert en lås om kan brukes til å holde heisdørene åpne i forbindelse med flytting , når beboere får levert store møbler , hvitevarer eller materialer i forbindelse med oppussing.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Forslag 3. Bruk av vaskemaskin i egen leilighet

Fremmet av: Magne Fredriksberg

Forslag til generalforsamling den 26. mai 2026.

Forslag.

De som har installert egen vaskemaskin skal følge

borettslagets vasketider.

Mandag til fredag fra kl 08.00 til 20.00.

Lørdag fra kl 08.00 til kl 16.00.

Søndag og andre helligdager ikke tillatt.

Begrunnelse.

Vi blir stadig minnet om at vi skal være gode naboer,men

når det blir igangsetting av vaskemaskin med ditto sentrifuge

ganske sent på kveld og på søndag og andre helligdager ,er

de gode naboer±

Håper på en avklaring av dette.

Hilsen Magne Fredriksberg

Blokk 19.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Styret har forståelse for ønsket om ro og hensynet til gode naboforhold. Samtidig mener styret at et generelt forbud mot bruk av private vaskemaskiner utenom de foreslåtte tidene vil være lite hensiktsmessig og dårlig tilpasset dagens behov.

Mange beboere har behov for fleksibilitet i hverdagen, herunder barnefamilier, skiftarbeidere og andre med varierende arbeidstider. Muligheten til å vaske egne klær i egen bolig er i dag en naturlig del av vanlig bruk av leiligheten.

Styret mener derfor at eksisterende regler om ro og hensyn til naboer er et bedre virkemiddel enn detaljerte tidsbegrensninger for bruk av vaskemaskin. Bruk av vaskemaskin skal skje på en måte som ikke medfører urimelig støy eller sjenanse for andre beboere, og borettslagets regler om ro etter kl. 23.00 skal overholdes.

Dersom enkeltbeboere opplever støyproblemer fra bestemte leiligheter eller installasjoner, bør dette håndteres konkret gjennom dialog og eventuelt oppfølging av styret.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**

> Nåværende bestemmelser i vedtekter og husordensregler om at bruk av leilighet og fellesareal ikke skal være til ulempe og sjenanse er dekkende for bruk av egen vaskemaskin.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Forslag 4. Kvartalsvis regnskapsrapportering til andelseiere i byggeperioden (sikring av fasader og rehabilitering).

Fremmet av: Jan Olav Wammer

Hei,

Jeg ønsker følgende forslag behandlet på generalforsamlingen den 26 mai 2026.

Forslag: Kvartalsvis regnskapsrapportering til andelseiere i byggeperioden (sikring av fasader og rehabilitering).

Bakgrunn
Borettslaget er inne i et byggeprosjekt som består av å sikre fasader på 4 høyblokker og rehabilitere våre 20 blokker. Dette er av vesentlig økonomisk omfang estimert til 435 MNOK, noe som medfører økt økonomisk risiko og et tydelig behov for løpende innsikt for andelseierne.

Regelmessig og strukturert informasjon vil bidra til å styrke tilliten mellom styre og andelseiere, samt gi bedre grunnlag for å forstå utviklingen i prosjektets økonomi.

Forslag til vedtak
Styret bes om å innføre kvartalsvis regnskapsrapportering til andelseierne i byggeperioden.

Innhold i rapporteringen
Den kvartalsvise rapporteringen bør minst inneholde:

- Oversikt over påløpte kostnader i byggeprosjektet sammenlignet med budsjett.
- Status for låneopptak, rentevilkår og bruk av byggelånet.
- Prognose for forventet sluttkostnad.
- Avvik fra budsjett og korte forklaringer på vesentlige avvik.
- Eventuelle økonomiske risikofaktorer styret er kjent med.

Form og tilgjengelighet
Rapportene gjøres tilgjengelige for andelseierne via Vibbo, og sendes også ut skriftlig til samtlige andelseiere for å være sikker på at også de som har sagt nei til elektronisk kommunikasjon også får dette. Rapportene skal sendes innen 3 uker etter hvert kvartalsskifte.

Varighet
Ordningen gjelder så lenge byggeprosjektet pågår, og frem til endelig sluttregnskap er presentert og godkjent.

Begrunnelse
Kvartalsvis regnskapsrapportering vil:

- Gi andelseierne bedre innsikt i den økonomiske utviklingen
- Redusere usikkerhet og behov for enkeltvise henvendelser til drift og styret
- Bidra til økt åpenhet og forutsigbarhet i et komplekst prosjekt

Med vennlig hilsen

Jan Olav P. Wammer

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Styret er opptatt av åpenhet og god informasjon til andelseierne gjennom hele bygge- og rehabiliteringsperioden. Samtidig mener styret at den foreslåtte ordningen med detaljert kvartalsvis regnskapsrapportering til samtlige andelseiere ikke er den mest hensiktsmessige måten å følge opp prosjektet på.

Prosjektets økonomi og fremdrift følges løpende opp av styret, daglig leder, prosjektledelse, rådgivere og øvrige profesjonelle aktører tilknyttet prosjektet. Dette skjer gjennom faste møter, rapportering, budsjettoppfølging, prognoser og kontrollrutiner som er etablert for å sikre god styring av prosjektet.

Kvartalsvise interne rapporter er først og fremst et arbeidsverktøy for styret og administrasjonen i den løpende oppfølgingen. Tallgrunnlag og prognoser i byggeprosjekter vil kunne endre seg gjennom året som følge av fremdrift, bestillinger, tilleggsarbeider, sesongmessige forhold og avklaringer underveis. Slike rapporter vil derfor ofte være foreløpige og lite egnet som beslutningsgrunnlag for ekstern distribusjon.

Styret vil likevel sørge for at andelseierne holdes løpende orientert om prosjektets status, fremdrift og økonomiske hovedtrekk gjennom beboermøter, informasjonsskriv, Vibbo og ordinær rapportering til årsmøtet, hvor regnskap og vesentlige forhold legges frem i samsvar med gjeldende regler.

Styret mener dette gir en mer hensiktsmessig balanse mellom åpenhet, korrekt informasjon, ressursbruk og effektiv prosjektstyring.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes om å innføre kvartalsvis regnskapsrapportering til andelseierne i byggeperioden
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt.**

12. Forslag 5. Fiber

Fremmet av: Per Inge Søvik

Forslaget omhandler en oppgradering fra kobbernett til fibernett.

For alle beboere vil fiber gjøre surfing, streaming og andre nettbaserte oppgaver så mye raskere enn dagens løsning, at man teoretisk sett aldri trenger å bekymre seg for kapasiteten til nettet igjen. For de som jobber hjemmefra, driver med hobbyvirksomhet på nett eller spiller dataspill vil en oppgradering til fibernett være helt essensielt.

Slik jeg har forstått fra melding lagt ut på Vibbo av Jan Olav 09.03.2025 løper avtalen med Telenor fram til 01.03.2027 med visse klausuler fra ØGBs side. Siden vi er i startfasen av en lang periode med fasaderenovering vil det være naturlig at også fibernett blir inkludert i oppgraderingsplanene for å sikre et framtidsrettet borettslag.

Jeg har selv bakgrunn fra IT samt Logistikk, og bodde i flere år i et borettslag som hadde OBOS fibernett, og forskjellen fra Telenor sitt kobbernett i ren hastighet og stabilitet er som dag og natt å regne. Det er helt ærlig trist å gå tilbake til "steinalderen" når man har opplevd framtiden selv.

Forslaget er derfor at styret utreder muligheter for oppgradering til fibernett, og innhenter tilbud fra aktuelle leverandører for å sikre en smidig overgang.

Med vennlig hilsen

Per Inge Søvik

98 62 13 85

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å anse forslaget som ivaretatt gjennom pågående arbeid.

Styret er enig i at moderne og stabile digitale tjenester er viktig for beboerne, og at borettslaget bør ha løsninger som er framtidsrettede og tilpasset dagens behov for internett, streaming, hjemmekontor og øvrige digitale tjenester.

Spørsmålet om oppgradering fra dagens løsning til fiberbasert nett er allerede under vurdering av styret. Det pågår arbeid med å innhente informasjon, vurdere aktuelle leverandører og se dette i sammenheng med eksisterende avtaler, tekniske forhold og øvrige planlagte arbeider i borettslaget.

Styret vurderer også hvordan en eventuell etablering av fiber best kan samordnes med øvrige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider, slik at gjennomføringen blir mest mulig effektiv og kostnadsmessig forsvarlig.

Det forventes at beslutning i saken tas når pågående vurderinger er ferdigstilt.

På denne bakgrunn anser styret forslaget som ivaretatt og anbefaler at det ikke vedtas som eget forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets igangsatte arbeid med etablering av fiberløsning er tilfredsstillende.
> ✕ **Ikke vedtatt.**

13. Forslag 6. Ønsker med dette ar Styret skal drøfte følgende punkter:

Fremmet av: Kacper Mrozik

1. Redegjørelse for hvilken konkret forskrift sier at ny balkonginnglassing skal ha glass i 18mm. Det ønskes at Styret viser til kilde hvor denne forskriften finnes og kan leses av alle beboere. Om det vises til TEK17, ønskes det at styrer skal forklare hvor i TEK17 stilles det krav om et så tykk glass og generelt hvilke forskrifter krever at det skal være et brannsikkert glass.

2. Redegjørelse for antatte kostnader ved ny innglassing - hvor tilbudene er hentet fra. Her ønskes det nøyaktige tall og firmanavnene, svaret levert på Ekstraordinær GF («fra markedet») anses for ikke akseptabelt. Det ønskes et nøyaktig regnestykke på hva som skal koste 100.000 kroner for å brannisolere en balkong på 8kvm.

3. Redegjørelse for hvordan kan kommersielle virksomheter som tilby innglassingsløsninger få adgang til borettslaget og selge sine produkter til beboerne også etter innførelse av TEK17 (i 2017) samtidig at Styret har innvilget søknader fra beboere flere år etter dette. NB: jeg anser et eventuelt svar som «dette er beboers egne kostnad og risiko» for ikke akseptabelt.

4. Redegjørelse for hvorvidt informasjonen om at det også skal monteres takluker i alle balkonger (4 etg. Og nedover) er sant og i så fall hvorfor denne kommer opp kun i samtaler med enkelte styremedlemer og ikke er meddelt i presentasjonen/omtale. Om det er sant ønskes det en forklaring på hvorfor man både skal ha oppstillingsplass for brannbil og taklukene.

5. Det ønskes at Styret/arkitekontoret har forslag til utformingen av sideveggene og hvordan skal kravet om ny brystningshøyde oppfylles.

Mvh,

Kacper Mrozik

Styrets innstilling
Styret viser til dine spørsmål vedrørende balkonginnglassing og rehabiliteringsprosjektet. Vi besvarer punktene samlet nedenfor.

1. Krav til glass, brann og tekniske løsninger
   Det foreligger ikke et generelt krav i regelverket om at all balkonginnglassing skal ha glass på nøyaktig 18 mm. Dimensjonering og valg av glass avhenger av den konkrete løsningen, herunder krav til sikkerhet, vindlast, lyd, brann, konstruksjon og leverandørens systemgodkjenninger. Aktuelle løsninger prosjekteres og vurderes av fagkyndige rådgivere innenfor gjeldende regelverk, herunder plan- og bygningslovgivningen og relevante tekniske krav.
2. Kostnader ved eventuell ny innglassing
   Tall som tidligere er omtalt er foreløpige markedsestimater basert på erfaringstall og grove vurderinger før eventuell anbudsinnhenting. Endelige priser vil avhenge av valgt løsning, omfang, materialvalg, montering, adkomst, brannkrav og markedsforhold på bestillingstidspunktet. Borettslaget har per i dag ikke fastsatt endelig løsning eller inngått avtaler om ny innglassing.
3. Tidligere godkjent innglassing
   Tidligere søknader om innglassing ble behandlet etter de forutsetninger som gjaldt på søknadstidspunktet, og i henhold til styrevedtak/ordning hvor tiltaket skjedde for andelseiers egen regning og risiko. Det fremgikk også at innglassing måtte fjernes dersom borettslaget senere skulle utføre nødvendig rehabilitering, vedlikehold eller fasadearbeider. At borettslaget nå gjennomfører rehabilitering innebærer nye tekniske forutsetninger, blant annet etterisolering og nye fasadeløsninger, som gjør at eksisterende innglassing ikke videre kan opprettholdes som i dag.
4. Takluker og branntekniske forhold
   Spørsmålet om takluker, rømningsforhold og eventuelle øvrige branntekniske tiltak er fortsatt under avklaring med prosjekterende og relevante myndigheter/faginstanser. Det er derfor ikke tatt endelig beslutning om omfang eller løsning. Når dette er avklart vil informasjon bli gitt til beboerne på ordinær måte.
5. Utforming av sidevegger, brystning mv.
   Detaljutforming av balkonger, sidevegger, høyder og øvrige bygningsmessige løsninger inngår i den pågående prosjekteringen. Endelig utforming vil måtte tilfredsstille gjeldende krav til sikkerhet, funksjon, estetikk og teknisk gjennomførbarhet. Informasjon vil bli gitt når løsningene er ferdigstilt.

Styret vil generelt understreke at rehabiliteringsprosjektet fortsatt er under detaljprosjektering.
Enkelte forhold vil derfor først kunne avklares endelig når prosjektering, myndighetsdialog og entreprenørgjennomgang er fullført.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget støttes ikke og det vises til pågående detaljprosjektering og utredning knyttet til innglassing av balkonger.
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Generalforsamlingen støttet styrets innstilling og forslaget til forslagsstiller ble ikke vedtatt.**

14. Forslag 7. Sosiale soner utenfor blokkene som pusses opp

Fremmet av: Siri Olsen Corneliussen, Gunn Marion Iversen, Roger Søgaard Baardseng og Kari-Anne Madssveenn

Under rehabilitering/byggeperioden vil alle i høyblokkene etter tur miste tilgangen til balkongene sine. Forslag til at borettslaget setter opp ekstra benker/bord utenfor blokken som til enhver tid er under rehabilitering, slik at beboere har mulighet til å være ute uten å måtte gå langt avgårde.

Man kan ordne møbler til første blokk ut og så flytte disse rundt etterhvert som arbeidene er ferdig og neste blokk står for tur.

Forslagsstillere:

Siri Olsen Corneliussen, Kalbakkveien 21

Gunn Marion Iversen, Kalbakkveien 21

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å støtte intensjonen i forslaget og anser dette som oversendt styret for videre oppfølging.

Styret synes dette er et godt og konstruktivt forslag. Under rehabiliterings- og byggeperioden vil enkelte beboere i perioder miste tilgang til egne balkonger, og styret har forståelse for behovet for alternative uteplasser i nærområdet.

Styret er positivt innstilt til å se nærmere på muligheten for å etablere midlertidige benker og bord i nærheten av den blokken som til enhver tid er under arbeid, slik at beboerne får bedre mulighet til å oppholde seg utendørs i byggeperioden.

Samtidig må plassering, sikkerhet, tilgjengelighet, fremkommelighet for anleggstrafikk, drift og kostnader vurderes nærmere. Styret vil derfor se på praktiske løsninger som kan gjennomføres innenfor forsvarlige økonomiske rammer, og som ikke kommer i konflikt med senere arbeid knyttet til uteområder og rehabilitering.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget tas til følge som en oppfordring til styret om å utrede og gjennomføre egnede tiltak der dette er praktisk mulig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret bes om å utrede og gjennomføre egnede tiltak for etablering av sosiale soner der dette er hensiktsmessig og praktisk mulig.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling: Styret er positivt innstilt til å se nærmere på muligheten for å etablere midlertidige benker og bord i nærheten av den blokken som til enhver tid er under arbeid, slik at beboerne får bedre mulighet til å oppholde seg utendørs i byggeperioden. Samtidig må plassering, sikkerhet, tilgjengelighet, fremkommelighet for anleggstrafikk, drift og kostnader vurderes nærmere. Styret vil derfor se på praktiske løsninger som kan gjennomføres innenfor forsvarlige økonomiske rammer, og som ikke kommer i konflikt med senere arbeid knyttet til uteområder og rehabilitering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. Forslag 8. Endre på vedtekter angående felleskostnader

Fremmet av: Siri Olsen Corneliussen, Gunn Marion Iversen, Roger Søgaard Baardseng og Kari-Anne Madssveen

For å sikre beboere god tid til å forberede seg økonomisk ønsker vi å endre teksten i vedtekten om endring av felleskostnader. Datoen bør også endres, da den forfaller den 10. og ikke den 1. i dag.

Fra:

6-2 Betaling av felleskostnader

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

Til:

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med tre måneders skriftlig varsel.

Forslagsstillere:

Siri Olsen Corneliussen, Kalbakkveien 21

Gunn Marion Iversen, Kalbakkveien 21

Styrets innstilling
Styret viser til forslaget om endring av vedtekten § 6-2 om betaling av felleskostnader, herunder både forfallsdato og varslingsfrist for endring av felleskostnader.

Styret legger til grunn at borettslagsloven gir adgang til å fastsette vedtektsbestemmelser om betalingsfrist og varslingsfrist for endringer i felleskostnader, og at dette er et spørsmål om hensiktsmessig organisering og økonomistyring i det enkelte borettslag.

Styret vil i denne forbindelse redegjøre for to mulige alternativer:

Alternativ 1: Beholde dagens ordning (1 måneds varslingsfrist)
Styret anbefaler dette alternativet.

Fordeler:

- Gir styret nødvendig fleksibilitet til å håndtere endringer i kostnader, renter og uforutsette utgifter
- Bedre tilpasning til løpende økonomistyring og likviditetsbehov
- Vanlig praksis i mange borettslag
- Gir mulighet til raskere justering dersom det oppstår vesentlige endringer i økonomiske forutsetninger

Ulemper:

- Kortere tid for beboere til å tilpasse seg endringer i felleskostnader

Alternativ 2: Endring til 3 måneders varslingsfrist
Styret vurderer også dette som et mulig alternativ, men anbefaler det ikke.

Fordeler:

- Gir beboerne økt forutsigbarhet og lengre tid til økonomisk planlegging
- Kan oppleves som tryggere i perioder med større prosjekter og kostnadsendringer

Ulemper:

- Redusert fleksibilitet for styret ved behov for raske justeringer
- Kan svekke evnen til å tilpasse felleskostnader til endringer i rente- og kostnadsnivå
- Økt risiko for avvik mellom faktiske kostnader og inntekter over lengre perioder

Styret vil samtidig påpeke at forslaget om endring av forfallsdato til den 10. i måneden kan gjennomføres uavhengig av valg av varslingsfrist, og styret er positiv til en slik justering dersom det bidrar til bedre betalingsflyt og tilpasning til beboernes økonomi.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen opprettholder dagens varslingsfrist på 1 måned, men at forfallsdato kan endres til den 10. i måneden dersom dette vurderes hensiktsmessig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6.2 om betalingfrist av felleskostnader og varsel om endring av felleskostnader beholdes uendret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Forslag 9. Overgang til borettslagets digitale plattform – Vibbo ved styret

Styret ønsker å øke bruken av borettslagets digitale plattform Vibbo som hovedkanal for kommunikasjon med beboerne. Bakgrunnen er behovet for rask, effektiv og sporbar informasjonsflyt, samt betydelige ressursbesparelser.

Per i dag mottar en stor andel av beboerne informasjon i papirformat. Dette fører til omfattende tidsbruk for vaktmester, som må distribuere opptil 546 brev i postkassene ved hver større utsendelse. I tillegg påløper det kostnader til utskrift, konvolutter og administrasjon. Bruk av Vibbo reduserer disse kostnadene betydelig og frigjør tid som heller kan brukes til drift og vedlikehold av eiendommene.

Ved at beboere registrerer seg og tar i bruk Vibbo, samles samtidig søknader, godkjenninger og dokumenter digitalt på hver enkelt leilighet. Dette gir bedre oversikt og sporing, og sikrer at all relevant informasjon følger boligen ved et eventuelt salg eller eierskifte.

Digitale løsninger gir også styret og forretningsfører bedre muligheter til å kommunisere raskt ved driftshendelser, varsler, møter og annen viktig informasjon.

Styret understreker at enkelte beboere av ulike årsaker ikke kan benytte digitale løsninger. Det vil derfor tas hensyn til dette, og de som har reelt behov for papirinformasjon vil fortsatt kunne motta dette.

Bruken av Vibbo vil redusere kostnader knyttet til papirutskrifter og distribusjon.

Tidsbesparelsen for vaktmester er betydelig og gir bedre ressursutnyttelse.

Plattformen gir sporbarhet på søknader, godkjenninger og dokumentasjon per leilighet.

Overgangen forbedrer kommunikasjonshastighet, særlig ved viktige driftsmeldinger.

Ordningen er fremtidsrettet og gir større transparens for nåværende og fremtidige eiere.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar at borettslagets primære informasjonskanal skal være Vibbo, og at alle beboere så langt det lar seg gjøre, oppretter bruker og benytter plattformen aktivt.

Det presiseres at det fortsatt vil tilbys papirbasert informasjon til beboere som av tungtveiende grunner ikke kan ta i bruk digitale løsninger. Det er også igangsatt kurs for å lære å bruke Vibbo for de beboere som ønsker dette. Dette vil fortsatt tilbys jevnlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at borettslagets hovedkanal for informasjon skal være den digitale plattformen Vibbo. Alle beboere anmodes om å ta i bruk Vibbo så langt det er praktisk mulig, slik at informasjon kan distribueres effektivt og kostnadsbesparende, og at søknader og godkjenninger lagres digitalt på den enkelte leilighet. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen og følge opp beboere som har behov for alternativ løsning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Forslag 10 - Etablering av ett fellesvaskeri i Øvre Grorud Borettslag

Styret foreslår at borettslaget utreder muligheten for å etablere ett fellesvaskeri i tilknytning til driftstjenestens bygning eller andre egnede bygninger, som på sikt kan erstatte dagens vaskerier i blokkene.

Bakgrunnen for forslaget er økende driftskostnader, synkende inntekter og at polettsystemet vi bruker i dag er lite tidsmessig og administrativt krevende – både for beboere og driftstjenesten.

Utviklingen i vaskeridriften de siste årene viser tydelig at dagens løsning ikke er bærekraftig over tid:

• 2026 hittil i år: inntekter 15 260 kr – utgifter 7 428 kr

• 2025: inntekter 57 259 kr – utgifter 171 722 kr

• 2024: inntekter 54 850 kr – utgifter 136 158 kr

• 2023: inntekter 95 375 kr – utgifter 49 809 kr

• 2022: inntekter 77 489 kr – utgifter 46 114 kr

Når vaskeriene er fordelt på mange blokker, fører det til høyere kostnader til reparasjoner, vedlikehold og oppfølging av maskiner og teknisk utstyr. Et samlet fellesvaskeri vil gjøre det enklere å modernisere tilbudet og redusere de løpende driftskostnadene.

Et nytt fellesvaskeri vil ikke nødvendigvis gi kortere avstand for alle beboere enn i dag, men målet må være å sikre minst like god tilgjengelighet gjennom mer moderne løsninger. Dette kan for eksempel være gjennom digital bookingløsning og døgnåpen tilgang via digital lås.

Et samlet fellesvaskeri vil også kunne gi flere fordeler:

• lavere vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid

• mer moderne betalingsløsninger (app, kort eller beboerportal)

• bedre kapasitet gjennom større og mer effektive maskiner

• mulighet for stordriftsfordeler og mer effektiv drift

• bedre tilrettelegging for universell tilgjengelighet

Et slikt tilbud vil særlig være viktig for beboere som ikke har vaskemaskin i egen bolig, eller som har behov for større kapasitet enn det som er tilgjengelig hjemme.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å støtte forslag til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at borettslaget skal utrede ett fellesvaskeri i tilknytning til driftstjenestens bygning eller andre egnede bygninger som kan erstatte dagens vaskerier i blokkene. Styret bes planlegge gjennomføringen, herunder løsning for digital tilgang, organisering av tilbudet, kostnadsramme og fremdrift for etablering av et nytt fellesvaskeri.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslaget: Årsmøtet vedtar at borettslaget skal utrede mulighet for bedre tilgjengelighet og økt bruk av dagens vaskerier i blokkene. Styret bes planlegge gjennomføringen, herunder løsning for digital tilgang, organisering av tilbudet, kostnadsramme og fremdrift for etablering.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Styret skal vurdere å øke prisene på pollettene

✗ **Ikke vedtatt.**

18. Forslag 11 - Etablering av sykkelskur med lademulighet

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å etablere flere sykkelskur med lademulighet ute på borettslagets område. Aktuelle plasseringer kan være ved tidligere tørkestativer, på asfalterte arealer som i dag ikke benyttes til parkering, eller andre egnede områder som ikke er i konflikt med fremkommelighet for brannbil og utrykningskjøretøy.

Bakgrunnen for forslaget er at mange i dag opplever at eksisterende sykkelparkering ikke lenger fungerer tilfredsstillende. Sykkelrommene ute er ofte fulle, uoversiktlige og lite tilpasset moderne behov, særlig knyttet til elsykler og lastesykler. Kjellerrom er lite tilgjengelige, og mange gamle sykler blir stående ubrukt over mange år.
Samtidig er det ikke tillatt å lade elsykkelbatterier i ganger og boder av hensyn til brannsikkerhet. Manglende trygg parkering gjør også at mange tar sykler inn i leilighetene.

Etablering av utendørs sykkelskur med lademulighet kan bidra til:
• tryggere parkering og redusert tyveririsiko
• bedre tilrettelegging for elsykler og lastesykler
• redusert behov for lagring av sykler i kjellere og oppganger
• tryggere og mer hensiktsmessig lading av elsykkelbatterier
• mer oversiktlige og ryddige fellesarealer

Dedikerte ladepunkter i egne sykkelskur vil være en sikrere løsning enn lading i leiligheter. Modulbaserte løsninger finnes allerede på markedet og kan etableres trinnvis etter behov og økonomi.

Siden borettslaget skal gjennomføre en fasaderehabilitering i årene fremover, vil det være naturlig at eventuelle sykkelskur utformes slik at de harmonerer med de valgte fasadeløsningene.

Som del av arbeidet bør styret også vurdere:
• egnede plasseringer flere steder i borettslaget
• løsninger for trygg ladeinfrastruktur

• organisering av plassene (låste plasser eller felles løsning)
• eventuelle brukerregler og kostnadsfordeling

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å vedta innstillingen slik den foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å etablere sykkelskur med lademulighet flere steder på borettslagets område, herunder vurdere egnede plasseringer, tekniske løsninger, organisering av ordningen og kostnadsrammer. Eventuelle løsninger bør utformes i tråd med borettslagets kommende fasaderehabilitering.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

19. Forslag 12 - Bedre utnyttelse av kjellerarealer i blokkene

Årsmøtet ber styret gjennomgå bruken av kjellerarealene i blokkene og utarbeider en plan for bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse av disse.

Bakgrunnen for forslaget er at det i dag er flere utfordringer knyttet til bruk av kjellerrommene. Dersom det etableres ett fellesvaskeri, slik det er foreslått i egen sak, vil dette samtidig frigjøre ytterligere areal i kjellerne i blokkene. Dette gir en god anledning til å se helhetlig på hvordan arealene kan brukes bedre enn i dag.

Det er i dag en utfordring at søppel, møbler og annet utstyr plasseres i tomme rom og fellesarealer i kjellerne. Dette medføre blant annet dårligere brannsikkerhet, redusert tilgjengelighet i rømningsveier og fellesarealer og økte kostnader til rydding og bortkjøring av avfall gjennom året.

Det er også en utfordring at enkelte rom benyttes på en måte som ikke er hensiktsmessig eller lovlig, blant annet som oppholdsrom til drikking, røyking og festing. I tillegg finnes det flere gamle kjøleboder som ikke lenger er i funksjon eller i bruk.

En samlet gjennomgang av kjellerarealene kan legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende arealer, for eksempel gjennom:

• etablering av flere boder for beboere
• bedre løsninger for oppbevaring av barnevogner, sykler og lignende
• avvikling eller ombygging av rom som ikke er i bruk
• tydeligere struktur og bruk av fellesarealene

Dette vil kunne bidra til bedre orden, økt sikkerhet og mer effektiv bruk av borettslagets fellesarealer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å vedta forslag til vedtak slik det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret gjennomgå bruken av kjellerarealene i blokkene og utarbeide en plan for bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse av disse, herunder vurdere etablering av flere boder, se på tilfluktsrom, bedre løsninger for oppbevaring av barnevogner og annet utstyr, samt tiltak for å redusere feilbruk og lagring av avfall i fellesarealene.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt. Generalforsamlingen samtykket til å tillegge "tilfluktsrom" i forslag til vedtak.**

20. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styret 2026

Valgkomiteen har gjennomført intervjuer med sittende styre og aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til varamedlemmer for kommende periode til behandling i generalforsamlingen.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i 2026:

- Styreleder: Sonja Pedersen
- Styremedlem: Lars H. Hatlen Trøen
- Styremedlem: Daniel Bøhn Rayner
- Styremedlem: Marthine Elise Øhre Skaug
- Styremedlem: Damian Czyzyk

Følgende kandidater foreslås valgt som varamedlemmer (velges for 1 år):

- Amanj Sheikhi
- Heidi Grande Diamantopulos
- Marikken Sundnes

En nærmere presentasjon av kandidatene følger som vedlegg.

Valgkomiteen
Louise Maabjerg
Jan Olav Wammer
Rodel Montano

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Grande Diamantopulos
Amanj Sheikhi
Marikken Sundnes

Følgende stilte til valg:
Heidi Grande Diamantopulos
Amanj Sheikhi
Marikken Sundnes

21. Valg av valgkomite

I henhold til vedtektenes punkt 8-1 skal generalforsamlingen velge en valgkomite bestående av en leder og to medlemmer.

Styrets innstilling
Nåværende valgkomite fremlegger forslag til kandidater til valgkomite.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger valgkomite for 1 år.

Vedtatt. Foreslått at sittende valgkomite tar en ny periode.

H U S O R D E N S R E G L E R
F O R
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.05.2013
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018

1. Innledning

Hensikten med husordensreglene er å sørge for trivsel, trygghet og et godt naboskap i borettslaget. Videre å sikre at installasjoner, bygninger og fellesarealer blir brukt og vedlikeholdt på en slik måte at felleskostnadene ikke øker og at borettslaget ikke taper seg i verdi.

Husordensreglene gjelder for alle andelseiere og beboere, og disse er forpliktet til å sette seg inn i reglene og etterleve disse.

Husordensreglene er fastsatt i henhold til borettslagets vedtekter og lov om burettslag (burettslagslova). Borettslagets vedtekter er overordnet husordensreglene.

2. Generelt

Vis hensyn og ha respekt for dine naboer og ikke bruk leiligheten og fellesarealer på en slik måte at det er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle må forvente og tolerere normal bruk av leiligheter og fellesareal.

Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 06.00 på hverdager, fra fredag klokken 23.00 til lørdag klokken 08.00, og fra lørdag klokken 23.00 til mandag klokken 06.00.

På søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Skal det gjennomføres aktiviteter som vil være særlig støyende, skal dette varsles til berørte beboere med oppslag oppganger eller skriv i postkasser. Dette kan for eksempel gjelde festligheter eller oppussing.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager.

Matvarer må oppbevares og kastes på en slik måte at det ikke tiltrekker og/eller sprer skadedyr. Fett, matolje og matrester må ikke helles ut avløpssystemet, men behandles som matavfall.

Kjemikalier må behandles som spesialavfall, og ikke helles i avløpssystemet eller tømmes ut på borettslagets eiendom.

For å hindre at uvedkommende tar seg inn i bygningene er det viktig at ytterdører og kjellerdører holdes lukket og låst.

I kjellere, både i fellesarealer og i bodene, må det ikke oppbevares brannfarlige, eksplosjonsfarlige eller giftige stoffer. Det må heller ikke brukes bar ild/åpen flamme av hensyn til brannfare.

Balkonger må ikke brukes for lagring eller oppbevaring av uvedkommende gjenstander eller søppel, da dette er både skjemmende og brannfarlig.

Ringetablå og postkasse skal være riktig merket med navn. Vaktmestertjenesten sørger for bestilling av navneskilt.

3. Bruk av leiligheten

Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten. Hva som inngår i det indre vedlikeholdet er nærmere presisert i vedtektene.

Leiligheten skal brukes på en slik måte at den ikke er til skade, ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, beboere, leilighetene, bygningene, tekniske installasjoner eller eiendommen.

4. Bygningsmessige endringer

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendige dokumentasjon for behandling av søknaden.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp og ventilasjon. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier dokumenterer at slike krav er oppfylt.

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 4-3.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt når dette er i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet og så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for borettslaget eller beboere.

Innenfor borettslagets bygninger og eiendom skal hund alltid holdes i bånd.

Den som holder dyr skal straks fjerne det som dyret gjør fra seg på borettslagets bygninger og eiendom.

Dyr skal generelt ikke oppholde seg på lekeplasser og i sandkasser.

Finner styret at dyreholdet er til sjenanse eller ulempe, kan styret kreve at dyreholdet avvikles. Slikt vedtak skal gis skriftlig.

6. Parkering og kjøring på området

Parkeringsplasser og garasjer utlyses og tildeles i henhold til bestemmelsene i vedtektenes punkt 11.

Parkering for gjester er tillatt på områdets oppmerkede plasser og i henhold til bestemmelsene som er angitt ved skilting. Beboere bes informere gjester om parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Kjøring på stikkveier skal begrenses til det strengt nødvendige, og særlig i tidsrommet fra kl. 23.00 til 07.00, og slik at det ikke er til sjenanse og ulempe for beboere. Kjøring skal foretas med stor varsomhet for å unngå skade på mennesker, dyr og eiendom. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Kjøretøy kan hensettes utenom oppmerkede plasser for kortest mulig opphold for av- og påstigning og/eller av- og pålessing. Maksimal tid for hensetning av kjøretøy utenfor oppmerkede plasser er 15 minutter. Kjøretøyet må umiddelbart fjernes dersom det er til hinder for andre kjøretøy og eller for gående.

Motoriserte eller elektriske kjøretøy kan ikke kjøres på eller hensettes på vårt grøntanlegg.

Ved overtredelse av bestemmelse kan det bli ilagt kontrollgebyr. Kjøretøy som er til hinder for andre kjøretøy eller gående eller som blir hensatt over langt tid, kan bli tauet bort. Beslutning om borttauing fattes av styret eller vaktmestertjenesten.

Ved spesielle behov kan det søkes om tillatelse til forlenget hensetning av kjøretøy utenom oppmerkede plasser, men kravet om at dette ikke skal være til hinder for andre kjørende og/eller gående gjelder. Slik tillatelse gis av vaktmestertjenesten.

7. Avfallshåndtering

Borettslaget, andelseiere og beboere må følge de regler som er fastsatt av Renovasjonsetaten i Oslo når det gjelder avfallshåndtering.

Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til kravene fra Renovasjonsetaten, og kastes i søppelstasjonene som er satt ut i borettslaget. Avfallet må være godt og solid innpakket.

Beboere må selv sørge for at avfall som ikke skal kastes i borettslagets søppelstasjoner blir levert til godkjente miljøstasjoner.

Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styret fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning.

8. Vaskerier

Fellesvaskeriene er for alle beboere og skal brukes fornuftig og i henhold til de anvisninger som er gitt. Vaskeriet skal være godt rengjort før det forlates.

Vaskeriene kan brukes i følgende tider:
mandag – fredag: 07:00 – 21:00
lørdager: 08:00 – 18:00

Vaskeriene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager.

Polletter til vaskeriene fås kjøpt hos vaktmestertjenesten, og prisen fastsettes av styret.

I blokkene med vaskerier vil det være tavler hvor det er angitt hvilke hengelåser som tilhører hvilke leiligheter. Hengelåser skal følge leilighetene, og ved tap kan nye hengelåser fås ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

9. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal brukes fornuftig, hensiktsmessig og hensynsfullt slik at det ikke er til ulempe eller sjenanse for borettslaget og beboere.

Ved bruk av fellesarealer er det brukers ansvar å sørge for at det til enhver tid er ryddig og ordentlig etter bruk. Dette gjelder både innvendige og utvendige arealer.

I fellesarealene i kjelleren kan det i anviste områder settes gjenstander slik som barnevogner, sykler, akebrett og annet som styret har tillatt.

Dersom slike gjenstander hensettes i fellesarealer, både innvendige og utvendige arealer, og ikke brukes over tid, kan styret fjerne gjenstandene.

10. Fasader

Balkonger skal brukes og være i en slik stand at de ikke er til ulempe og sjenanse for borettslaget og dets beboere.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden uten forutgående skriftlig tillatelse fra styret.

Her følger en ikke uttømmende liste over punkter som må ivaretas av den enkelte beboer:

- Montering av markiser og vindskjermer.
- Innglassing av balkonger i høyblokkene og lavblokkene (paddeblokkene) er tillatt dersom dette funksjonelt og utseendemessig er tilnærmet lik det som er montert fra før. Vaktmestertjenesten vil kunne bistå i valg av løsninger.
- Maling av balkonger må foretas med godkjent malingtype og farge. Maling fås av vaktmestertjenesten.
- Parabolantenner skal ikke være fastmontert, være løst plassert, skjulte og ikke til sjenanse for borettslaget og beboere.

11. Brannvern

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slukkeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslaget ansvar å anskaffe dette utstyret, men det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt skal dette omgående til styret eller vaktmestertjenesten.

I forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2- 3 ”Rømning av personer” plikter eier av ethvert brannobjekt å sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. For høyblokkene må eier av leilighetene sikre at det er fri adkomst til rømningsluke på balkong og at stigen er funksjonell.

Brannprosedyre er satt opp i hver enkelt oppgang, alle beboere må gjøre seg kjent med denne.

Grilling på balkong er lov ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. All bruk av åpen flamme er forbudt.

I trappeoppganger er det forbudt å oppbevare gjenstander som er brennbare og som kan være til hinder ved eventuell rømning.

12. Mislighold

Adferd eller aktiviteter som oppfattes å være strid med husordensreglene og/eller vedtektene kan meldes skriftlig til styret. Meldingen bør så langt som mulig angi adresse, leilighet/beboer, dato og klokkeslett/tidsperiode, og være mest mulig konkret på hendelsesforløpet.

Styret kan på selvstendig grunnlag ta opp forhold knyttet til husordensreglene eller vedtektene med andelseier, eier eller beboer.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet brudd på husordensregler og vedtektene. Hvis en andelseier eller beboer til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter eller hvis andelseiers eller beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret iverksette tiltak for å avslutte andelseier- eller leieforholdet.

13. Bruk av vektertjenesten

Borettslaget har avtale med vaktselskap om kontroll av borettslagets eiendom og bygninger, samt vektertjeneste. Vektertjenesten er for utrykning når beboere opplever situasjoner som ubehagelig eller truende, observerer forhold som er mistenkelig eller antatt farlig eller på annen måte mener at det er situasjoner som gjør det nødvendig å tilkalle vekter. Det vises til oppslag i oppgangene og annen informasjon som er gitt om hvordan man skal henvende seg til vaktselskapet for å tilkalle vekter.

Velkommen til Øvre Grorud Borettslag

Styret i Borettslaget vil ønske deg velkommen og vi vil informere litt om det formelle rundt det å eie en bolig i dette borettslaget.

Vi bor mange mennesker i alle aldre tett på hverandre, og det er derfor viktig at alle beboere respekterer, tar hensyn til hverandre og opptrer respektfull og tolerant overfor hverandre slik at alle kan trives i det fellesskapet et borettslag er.

Husk også å ta hensyn til naboer når det spilles høy musikk, er festlige aktiviteter og når det gjelder barns lek. Tilsvarende må det vises toleranse for barns lek, både inne og ute, slik at vi alle kan trives. Det anbefales å varsle naboer om begivenheter og forhold som kan oppfattes som støyende.

Etter klokken 23.00 skal det være rolig i borettslaget, og på søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager. Vedtektene og husordensreglene har bestemmelser om hva som er tillatt av bygningsmessige endringer, og det er viktig å gjøre seg kjent med disse før arbeid igangsettes.

Skiltene på ringetablået og postkasse skal være riktig merket med navn, og skilt bestilles hos vaktmestertjenesten.

Alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 og Nordtvetveien 5, har fellesvaskerier som kan brukes av alle beboere. Det er viktig å sette seg godt inn i reglene for bruk av vaskeriene slik det er beskrevet på oppslagene i vaskeriene og husordensreglene. Polletter til vaskeriene kjøpes hos vaktmestertjenesten, som også kan svare på spørsmål om bruk av vaskeriene.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som kan leies av andelseierne. Disse tildeles etter ansiennitet (innflytningsdatoen i borettslaget) og meldes ledig hver måned. Hvilke som er ledige, priser og søknadsfrist finner du på hjemmesiden vår og på oppslagstavla i oppgangene.

Borettslaget har avtale med Canal Digital for levering av TV-kanaler og bredbånd, og disse tjenestene er inkludert i felleskostnadene.

Mer informasjon finnes på vår hjemmeside; www.ovregrorud.no, hvor du også finner borettslagets vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Se også på informasjonsarket som henger i alle oppgangene.

Ta gjerne turen innom vaktmesterne i kontortiden. Informasjon om hvor og når dette er finnes på hjemmesiden vår, eller på informasjonsarket i oppgangene.

Welcome to Øvre Grorud Condominium

Here we have gathered some useful information for new residents to Øvre Grorud Condominium.

The condominium exists of 20 apartment buildings, whereof four high-rise buildings and 16 low-rise buildings. There are a total of 546 apartments. When multiple families and people live this close to each other, it is utterly important for all to act respectfully and tolerant towards each other, so that all can thrive in the fellowship a condominium represents.

We kindly remind you to show consideration when playing loud music, having festive activities and in terms of children's play. It is recommended to notify neighbors before events and circumstances that can be perceived as noisy. You may use the bulletin boards, placed in the common areas, to notify your neighbors.

It shall be quiet in the condominiums after 23:00 (11:00 PM). On Sundays, public holidays and observances there shall not be performed activities that are noisy.

Construction work and renovations shall be limited to the period between 07:00 (7:00 AM) and 20:00 (8:00 PM) on weekdays, and from 10:00 (10:00 AM) to 18:00 (6:00 PM) on Saturdays. Familiarize yourself with the statutes and house regulations about what is permitted by structural changes before starting the work.

The signs on the public calling system and the mailboxes shall be properly labeled with names. Such signs are to be ordered from the janitor service (vaktmestertjenesten).

All of the apartment buildings, with exception of Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 and Nordtvetveien 5, are equipped with common laundry services that can be used by residents for non-commercial use. On the bulletin board in the laundry room and in the house regulations, you may find the instructions for use of the laundry facilities – these you must familiarize yourself with. Tokens for the laundry facilities can be purchased from the janitor service, which may also answer questions you may have in regard to use of the laundry facilities.

The Øvre Grorud Condominium owns garage- and parking spots that may be rented by the residents. These will be distributed after seniority (from the moving-in date in the condominium) and will be reported vacant monthly. For information regarding which places that are vacant, prices and application deadlines please look at the bulletin board and on our website. If you are interested in renting a garage- or parking spot, you need to send in an application every month, due to the fact that we do not have a waiting list.

The Øvre Grorud Condominium has a contract with Canal Digital for the delivery of TV channels and broadband internet, and the costs of these services are included in the shared costs.

You may find more information on our website, www.ovregrorud.no. Here you may also find the statutes, house regulations and the annual reports. We recommend that you also look at the information sheet on the bulletin boards in the common areas.

Sincerely
the Board of Øvre Grorud Condominium

Vedtekter
for
Øvre Grorud Borettslag

Org. nr. 955004310

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 14.5.2013.
Sist endret på ordinær generalforsamling 13.5.2014.
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.5.2016.
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2019
Sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.05.2022.
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) Juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inn til 3 år dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige endringer

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

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendig dokumentasjon for behandling av søknaden, herunder at det foreligger nødvendige offentlige godkjenninger. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates. Styret kan kreve at en kompetent 3. Part, godkjent av styret, skal foreta inspeksjon/kontroll før arbeidet igangsettes, under utførelse og ved ferdigstillelse. Beboer må dekke eventuelle kostnader knyttet til bruk av 3. part.

For alle tiltak som krever forutgående søknad og godkjenning av styret, må andelseiere sammen med søknad signere en erklæring der andelseier erkjenner ansvar og risiko som kan være forbundet med tiltaket.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp, ventilasjon, økning av hovedsikringer og uttak for antenne/bredbånd.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier kan dokumentere at slike krav er oppfylt.

Styret kan pålegge andelseier å utbedre feil og mangler, eller sørge for at dette utføres for andelseiers regning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier plikter å foreta reparasjoner og vedlikehold i leiligheten i henhold til gjeldende forskrifter, standarder og øvrig regelverk.
Videre plikter andelseier å foreta reparasjon eller utskifting av utstyr som ikke er i henhold til ovenstående bestemmelser når styret eller den styret har gitt slik bemyndigelse til, krever dette. Dette gjelder spesielt for innvendige vanninstallasjoner, armaturer og tilhørende utstyr der normalreglementet for sanitæranlegg og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk skal følges.

(10) Andelseier er ansvarlig for eventuelle økte vedlikeholdskostnader som oppstår som følge av tiltak iverksatt av andelseier. Dette gjelder blant annet i tilfeller hvor andelseiers tiltak må demonteres og remonteres for at borettslaget skal få tilgang til å ivareta sin vedlikeholdsplikt. Andelseier har også risikoen for at tiltak iverksatt av andelseier ikke kan brukes/nyttiggjøres etter gjennomførte vedlikeholdstiltak, utbedringsarbeider eller bygningsmessige tiltak i borettslagets regi.

(11) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5-4 Kameraovervåkning

(1) Kameraovervåkning er tillatt brukt i kortere perioder og på steder innenfor borettslagets område dersom styret har blitt enige om at dette er nødvendig.

(2) Drift/vaktmestertjenesten har ikke tillatelse til å sette opp slikt type utstyr uten styrets samtykke.

(3) Ved kameraovervåkning skal det alltid settes opp tydelig skilt om at område/stedet er kameraovervåket.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styre- eller varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

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

Generalforsamlingen skal velge en valgkomité bestående av en leder og to medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styre og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Garasjer og parkeringsplasser

11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Borettslagets garasjer og parkeringsplasser kan leies av andelseiere, og hver andel kan leie en garasje eller en parkeringsplass.

Leieperioden er for hele kalendermåneder.

For leie av garasjer skal det betales innskudd, mens parkeringsplasser er fritatt for dette. Innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie blir fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

Dersom andelseier ikke betaler fastsatt innskudd og behandlingsgebyr eller leie, kan styret si opp leieavtalen med 1 måneds varsel. Slik oppsigelse fritar ikke andelseier for betalingsplikt for behandlingsgebyr og leie i den perioden andelseier har hatt garasje/parkeringsplass til disposisjon.

11-2 Søknad og tildeling

Bekjentgjøring av ledige garasjer og parkeringsplasser skjer på borettslagets hjemmeside eller på annen måte fastsatt av styret.

Andelseiere må søke skriftlig på ledigmeldte garasjer og parkeringsplasser på fastsatt skjema eller på annen måte fastsatt av styret.

Som hovedregel tildeles ledigmeldte garasjer og parkeringsplasser etter ansiennitet i forhold andelseiers innflytningsdato.

Ved flytting innen borettslaget beholdes ansiennitet fra opprinnelig innflyttingsdato, gitt at ny leilighet er kjøpt før fraflytting. Ved flytting internt i borettslaget overføres tildelt garasje/parkeringsplass til ny andel, men det må betales behandlingsgebyr.

Ved overlating av andelen til familiemedlemmer, ektefeller, samboer eller partner som har vært husstandsmedlem minst 1 av de siste 2 år, kan den som overtar bruken beholde garasje/parkeringsplass som er tildelt andelen.

Styret kan i særlige tilfelle fatte
vedtak om å tildele garasjer og parkeringsplasser etter andre kriterier.

Fremleie av garasje eller parkeringsplass er ikke tillatt så sant det ikke skjer i forbindelse med bruksoverlating av leilighet.

11-3 Bruk av garasje og parkeringsplasser

Garasje og parkeringsplasser skal brukes for parkering av registrerte kjøretøy, og kan ikke brukes i noen form for nærings- eller forretningsvirksomhet.

Garasje og parkeringsplasser må brukes i henhold til instrukser og retningslinjer fastsatt av styret, bestemmelser fastsatt av borettslagets forsikringsselskap og relevante lover, forskrifter og offentlige bestemmelser.

Parkeringsplasser kan ikke brukes for registrerte kjøretøy eller gjenstander som rager utover det plassen er beregnet til eller som er til hinder, ulempe eller sjenanse for borettslagets drift, andelseiere eller beboere.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på disse bestemmelsene, kan styret si opp leieavtalen med 30 dagers frist.

11-4 Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser

Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser skal skje skriftlig på skjema eller annen måte fastsatt av styret. Oppsigelsesfristen er minimum 1 kalendermåned.

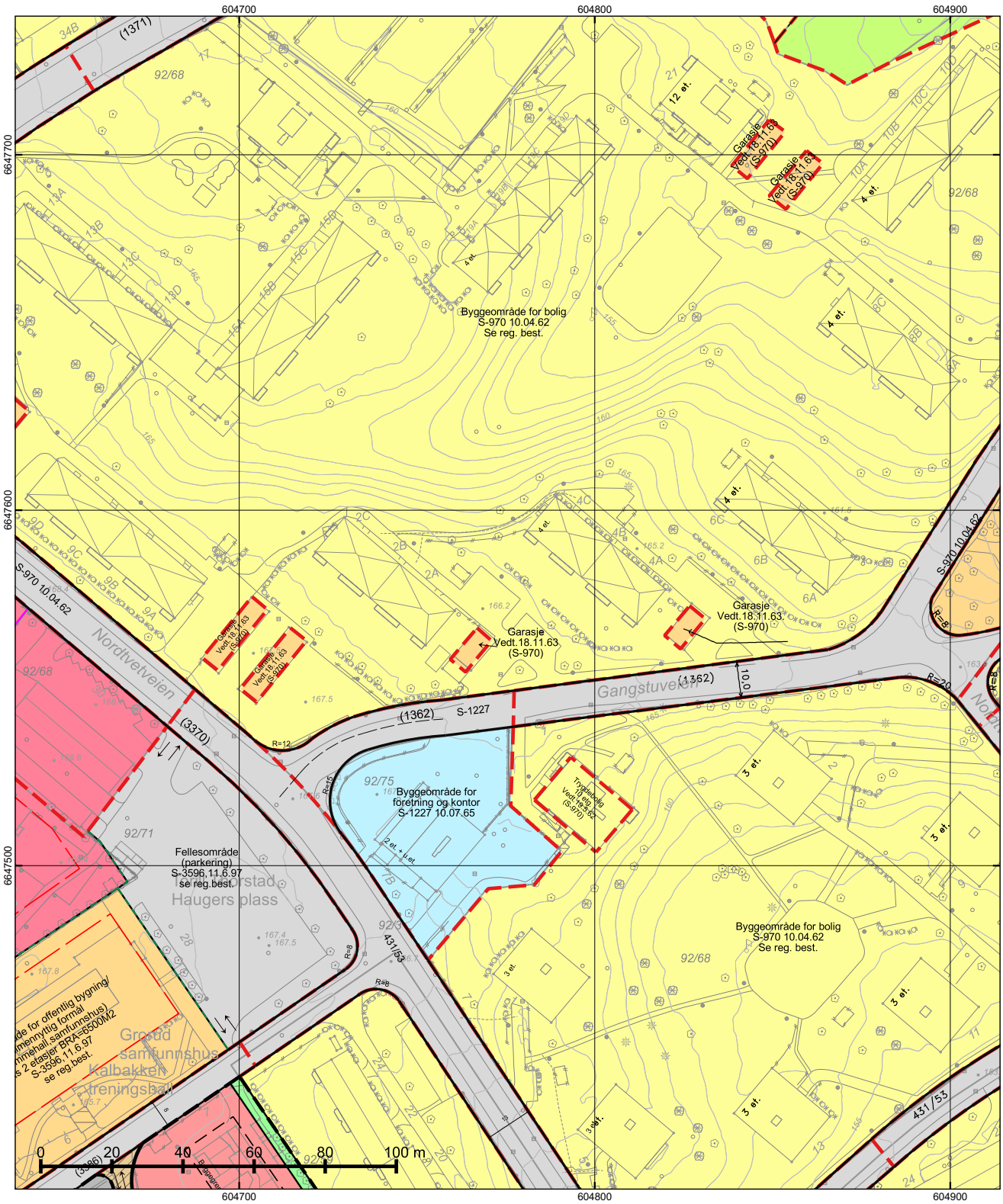
12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

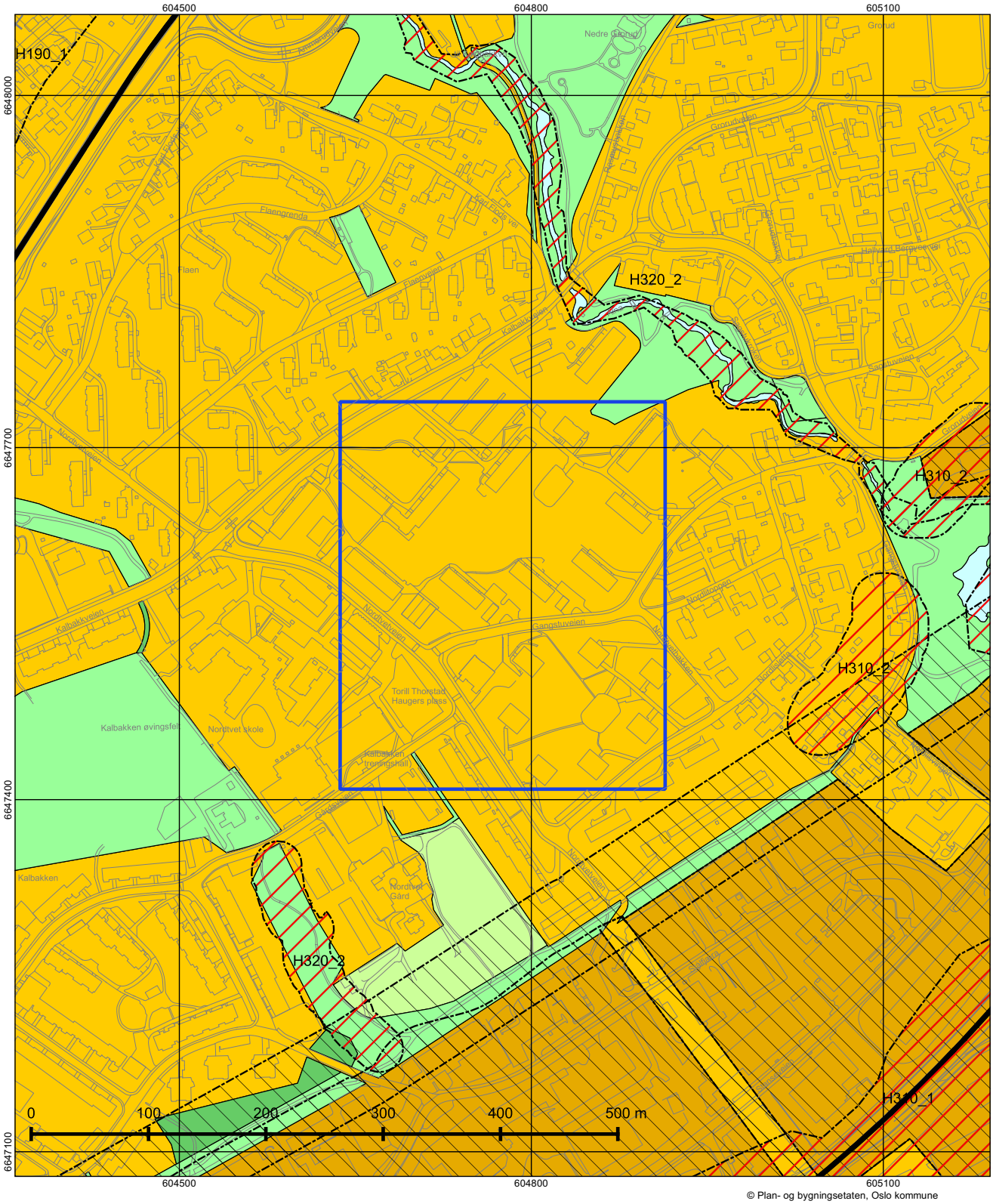
PlottID/Best.nr: 160646/ 86536713
Adresse: Kalbakkveien 21
Gnr/Bnr: 92/68
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160646/86536713
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

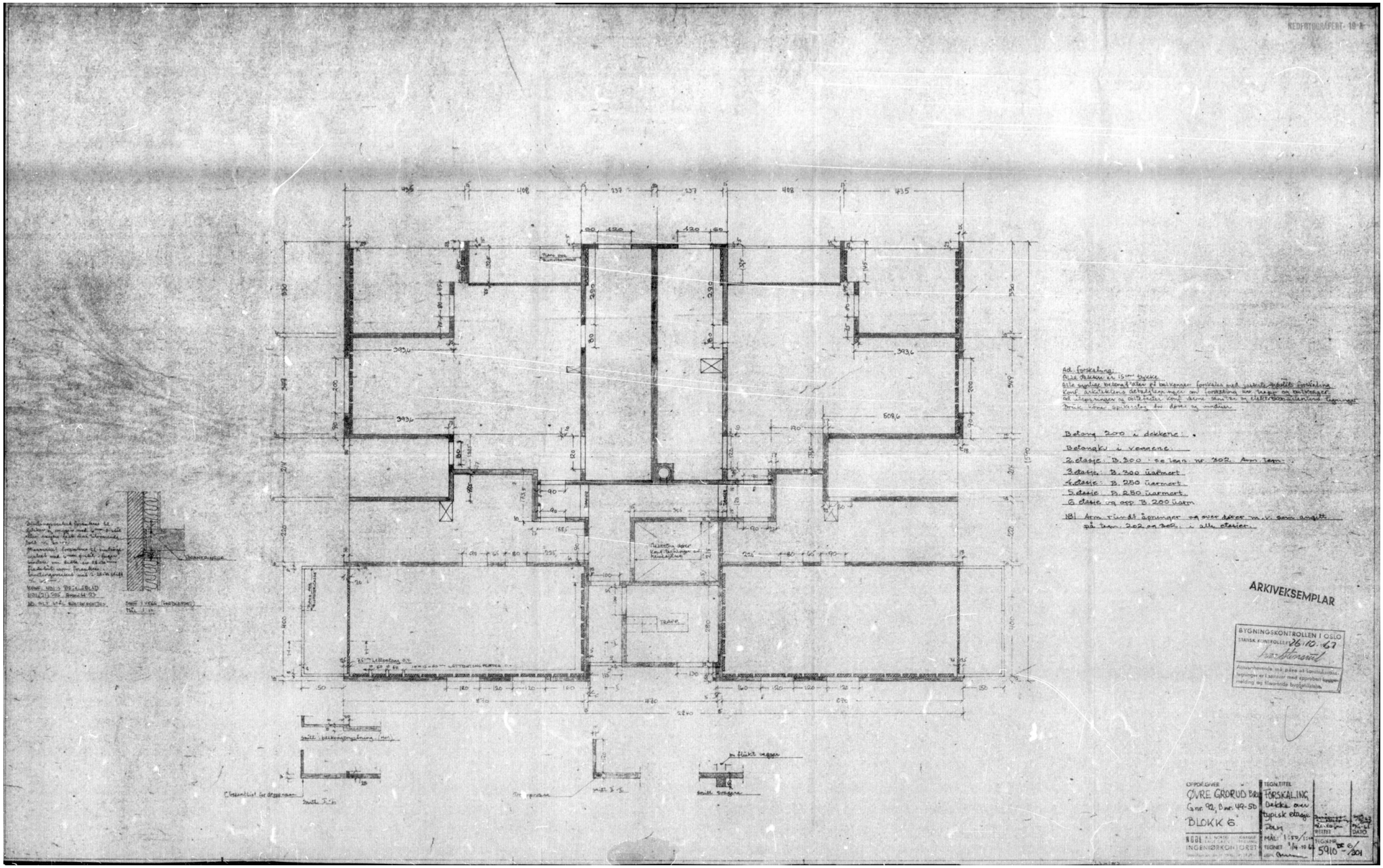
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

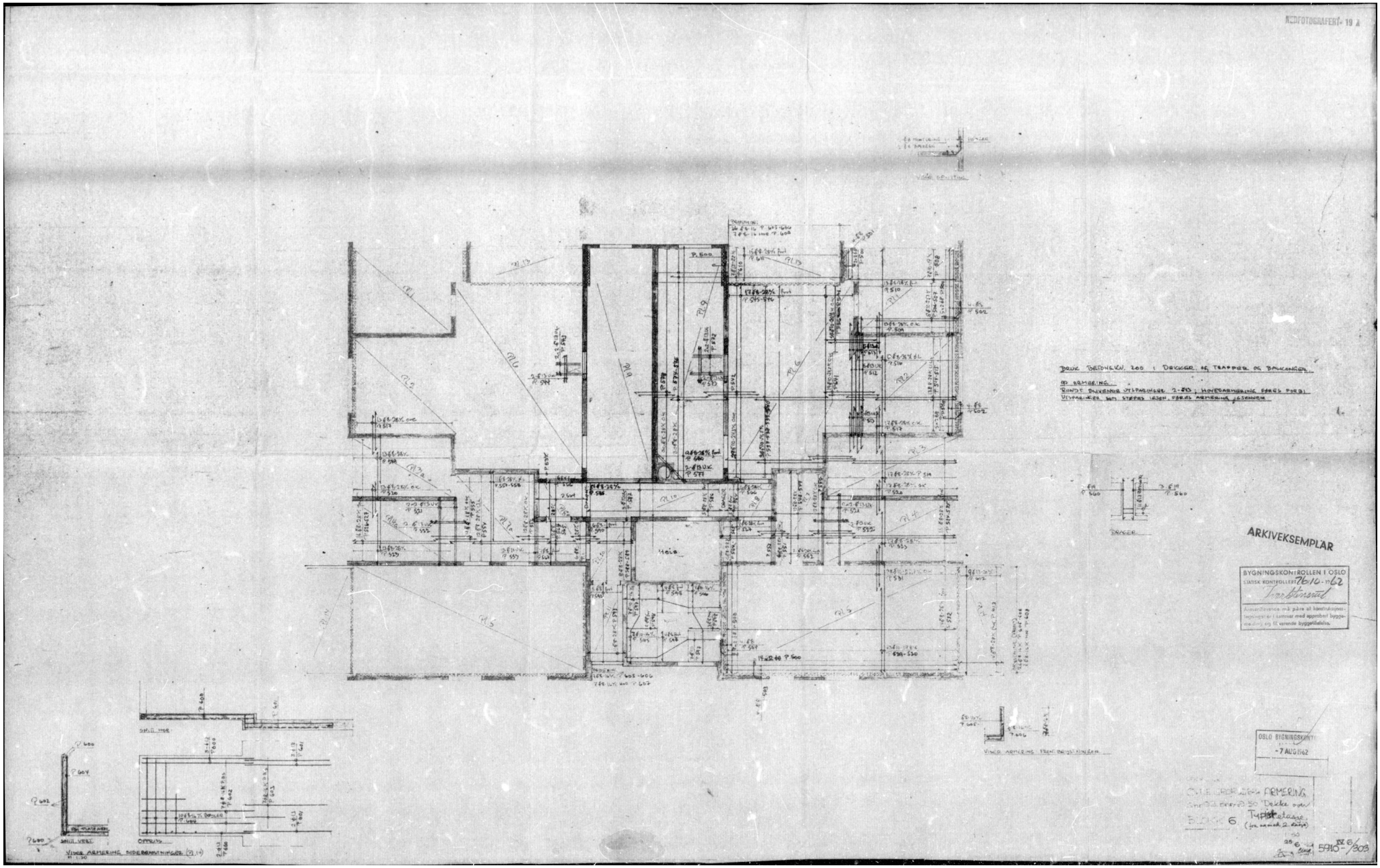
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




Ad. forskaling.
Betong 200 i dekkene.
Betong kv i veggene:
2. etasje: B 300 - se tegn nr 202. Arm tegn.
3 etasje: B 300 fjærmert
4 etasje: B 250 fjærmert
5 etasje: B 250 fjærmert
6 etasje og opp: B 200 fjærm
IB! Arm tillatte spenninger og overdekker m.v. som angitt på tegn. 202 og 300. i alle etasjer.
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 26/10-67
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-tegninger er i samsvar med godkjent bygge-melding og tilhørende byggetillatelse.
OPPDRAGSGIVER
ØVRE GRORUD BRL
Gnr. 92, Bnr. 42-50
BLOKK 6
TEGN. TITEL
FORSKALING
Dekke over typisk etasje
MÅL 1:50
TEGNET 5/4-67
TEGNING NR. 5910 02/301


KJEDFOTOGRAFERT - 19 Å
DRUK BETONG KVL. 200 I DEKKER OG TRAPPER OG BALKONGER
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 26/10-1962
OSLO BYGNINGSKONTOR
- 7 AUG 1962
ARMERING
Decke over
6 Typeetasje
5910-6/803

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1
KA/BH.

KOPI

Oslo, den 23.10.1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 92, bnr. 49, Kalbakkveien 21, Blokk 6. Saksnr.: 61/1617.

Arbeidets art: Nybygg. Igangsettingstillatelse: 30.7.1968.

Bygningens art: Boligbus.

Byggherre: A/L Øvre Grorud Borettslag, Trondheimsveien 84/88, Oslo-5.

Ansvarlig: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondheimsveien 84/86, Oslo-5.

Ansvarshavende: Murmester J. Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Kr. Andersen

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

Postempelmerk. Kr. 2.400,-
Påsatt den 1/8-66
Bygdt.

10679
1 AUG. 1966

Festekontrakt

Hovedstyret for Statsbanene bortfester herved eiendommen gnr. 92 bnr. 63 og 68 i Oslo, Aker distrikt, 94.562 m2 til A/L Øvre Grorud Borettslag.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1.
Festetiden settes til 75 år fra 1.1.60.

2.
Den årlige festeavgift, 10 øre pr. m2, i alt kr. 9.456,- innbetales til distriktsjefen Oslo over postgirokonto 701 eller bankgirokonto 12322/256.

Avgiften skal være betalt innen 1. januar hvert år. Oversittes denne frist med mer enn 1 måned, kan grunneieren anse festeretten som opphørt. Når 30 år av festetiden er gått, kan grunneieren i løpet av den resterende del av festetiden forhøye festeavgiften i samsvar med avgiften for tomter i lignende strøk. Forfallen avgift betales kontant når festeren skriver under festekontrakten. Festeren plikter å betale skatter og avgifter som måtte bli pålagt tomten som følge av at den bortleies til private. For festeavgift som ikke er betalt innen 1 måned etter forfall, svares renter beregnet etter 4,5% pr. år fra utløpet av den nevnte frist og inntil betaling skjer.

3.
For den løpende og sist forfalne termin av festeavgiften og for de på tomten fallende skatter og offentlige avgifter som Statsbanene eventuelt må dekke på grunn av manglende betaling fra festerens side, har Statsbanene 1. prioritets pant i de hus og innretninger som oppføres på tomten, med rett til uten søksmål og dom å la pantet selge ved tvangsauksjon i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse.

4.
Opptar festeren lån på oppførende eller oppførte bygninger i Den Norske Stats Husbank, vedtar Norges Statsbaner som grunneier pantsettelsen inntil det beløp som det etter de for Den Norske Stats Husbank til enhver tid gjeldende låneregler er adgang til å erholde som lån på borettslagets eiendommer. Så lenge det på hus på den festede grunn hviler byggelån i nevnte bank med avbetalingstid på 100 år eller mindre, skal:

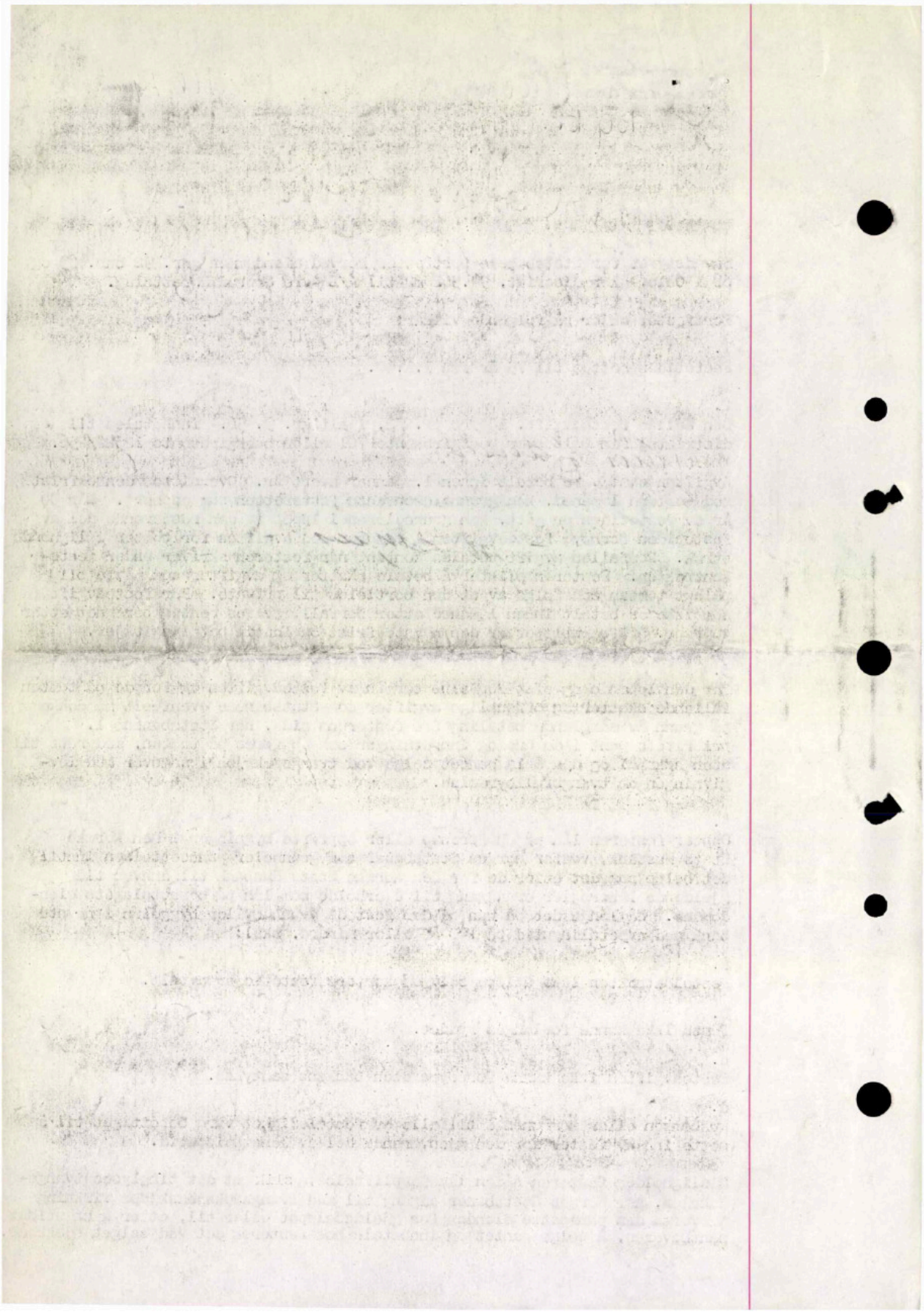
a.
Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b.
Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c.
Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d.
Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Misligholder festeren sådan låneforpliktelse, slik at det tinglyses tvangsauksjon, har Norges Statsbaner adgang til med tvangsauksjonskjøps virkning å overta den pantsatte eiendom for gjeldsbeløpet eller til, etter å ha utløst panthaveren, å selge pantet og innbetale hos festeren det ved salget udekkede



5.
Fremleie av grunnen eller deler av denne eller salg av husene - tvungent eller frivillig - med overdragelse av festeretten kan kun finne sted med samtykke av Norges Statsbaner, hvilket samtykke likeledes er nødvendig for pantets overtakelse til brukelighet. Handles herimot, er festeretten forhudt. Norges Statsbaner har i tilfelle som nevnt foran forkjøpsrett.

Denne bestemmelse gjelder dog ikke pantsettelse skjedd i medhold av pkt. 4.

6.
Ved festets opphør av hvilkensomhelst grunn skal NSB ha rett til å overta bygningene og eventuelle innretninger på tomten samt de til tomten hørende veg-, vann- og kloakkanlegg. Nevnte bygninger, innretninger og anlegg overtas i tilfelle etter takst. Dersom påhvilende gjeldsforpliktelser overstiger takstbeløpet, kan det udekkede beløp innkreves hos festeren.

7.
Borettslaget skal ta inn i sine vedtekter følgende bestemmelser:

Bare tjenestemenn ansatt i staten kan bli andelseiere. En andelseier kan dog overdra andel til ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, jfr. §§ 15 og 16 i lov om borettslag av 4.2.60.

Slutter en andelseier i tjenesten før det er gått 2 år, regnet fra det tidspunkt han har erverver andelen, må han avhende denne. Opphør av tjenesten som skyldes arbeidskonflikt, medfører ikke at retten til å være andelseier faller bort, dersom andelseier etter konfliktens opphør er villig til å gjeninntre i tjenesten. Heller ikke faller retten til å være andelseier bort dersom opphør av tjenesten skyldes at andelseier ved sykdom eller liknende forhold er blitt arbeidsudyktig i tjenesten eller i sin alminnelighet.

Bestemmelsene i de 2 foregående ledd faller bort 20 år etter tinglysing av Husbankens pantobligasjon.

8.
Hvis borettslaget, uten samtykke av Norges Statsbaner, endrer de vedtektsbestemmelser som er betinget i festekontraktens punkt 7, før 20-års fristens utløp, anses festekontrakten for brutt.

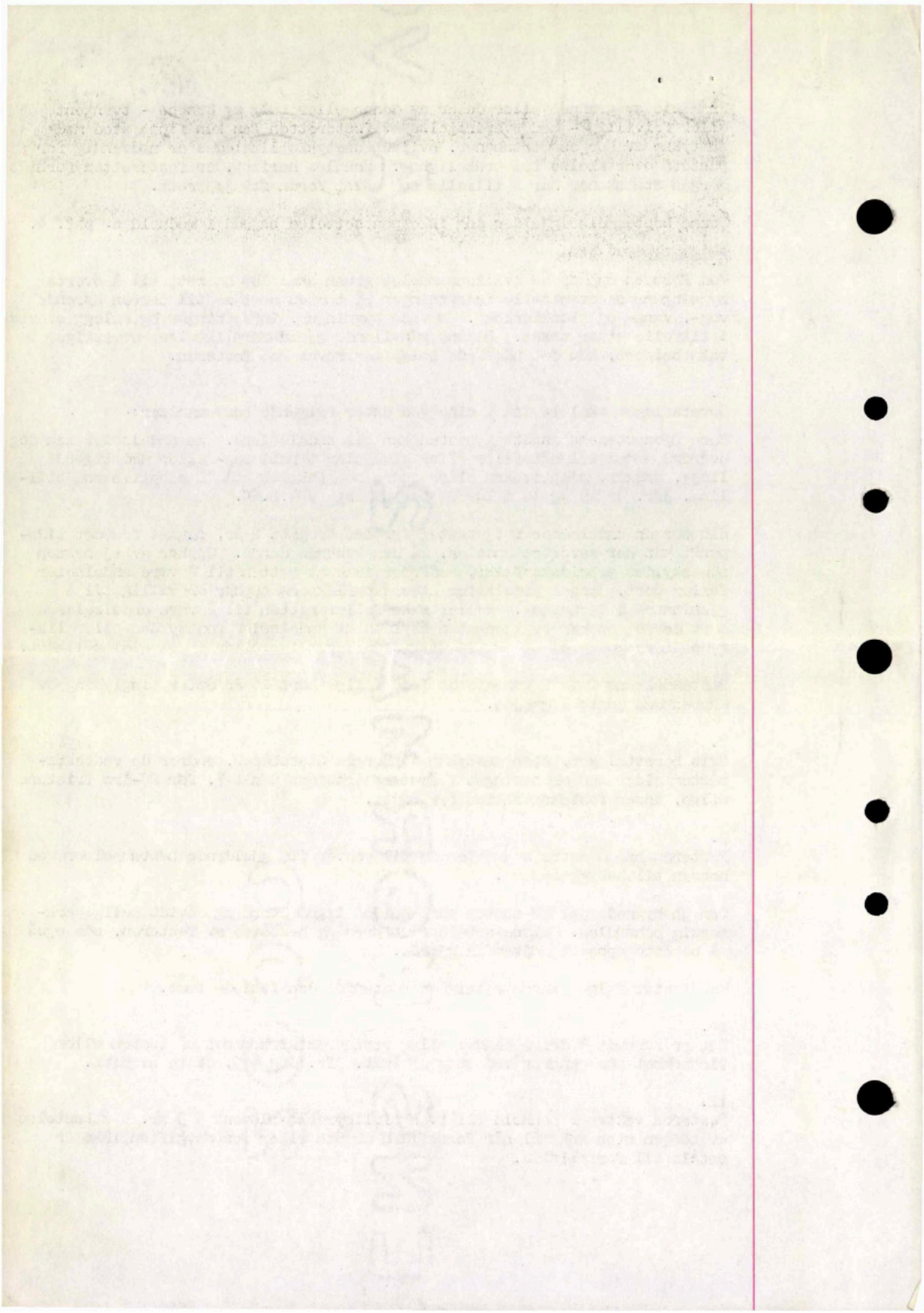
9.
Festeren har å rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser med hensyn til bebyggelse mv.

Den ubebyggede del av tomten skal holdes i god stand og såvidt mulig parkmessig behandles. Disse arbeider utføres og bekostes av festeren, som også må bekoste oppsatt nødvendig gjerde.

Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomt.

10.
Det er forbudt å drive handel eller restaurantvirksomhet på tomten eller virksomhet som generer ved støy og lukt, jfr. dog § 5, siste avsnitt.

11.
Festeren vedtar i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9 utkastelse av tomten uten søksmål når festetiden er ute eller festeavgiften ikke er betalt til forfallstid.



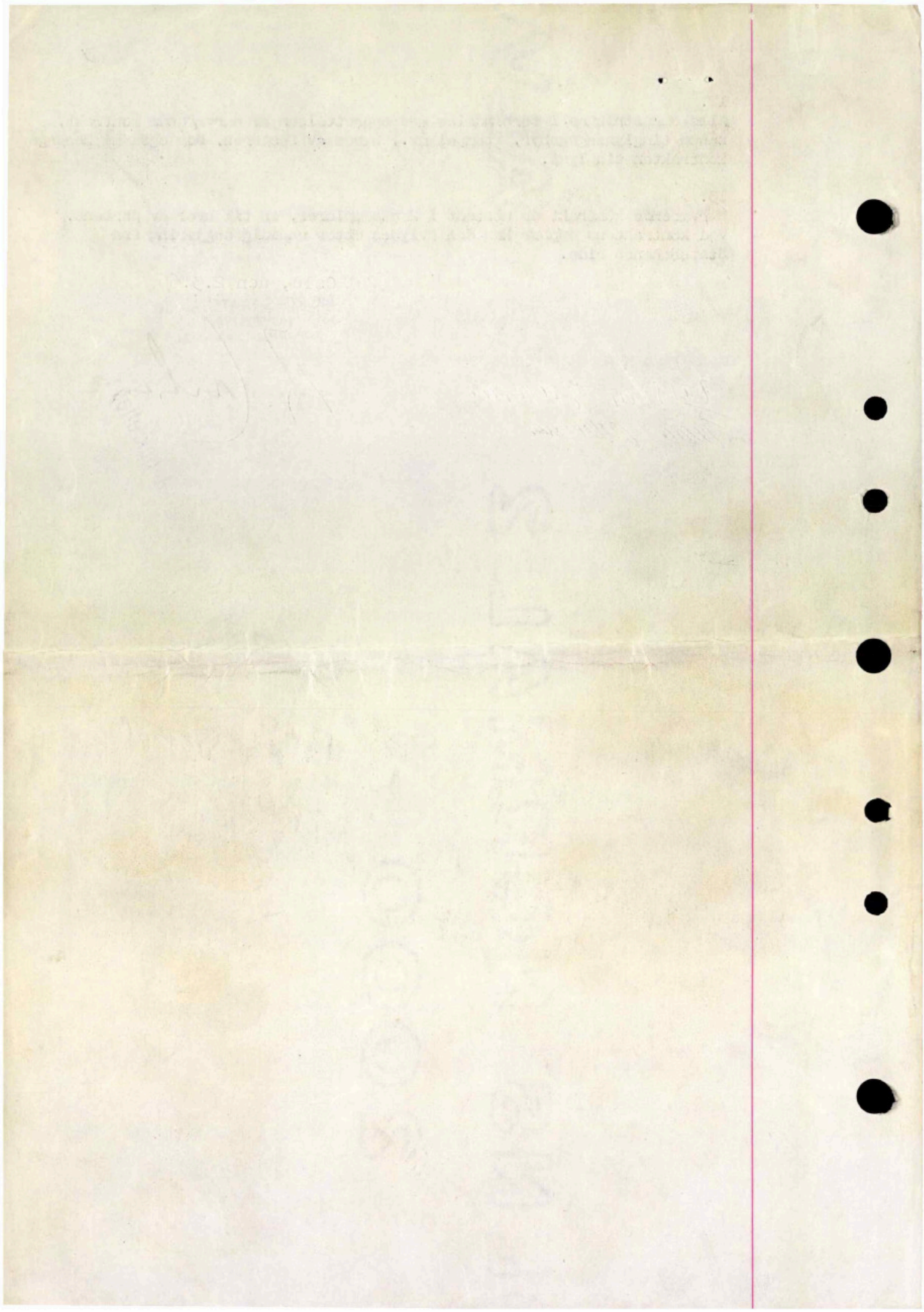
12.
Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nærværende kontrakt, såsom tinglysingsgebyr, stempel av., bæres av festeren, som også må besørge kontrakten tinglyst.

13.
Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene. Ved kontraktens opphør kan den avlyses etter ensidig begjæring fra Statsbanenes side.

Oslo, den 2.3.66
NORGES STATSBANER
HOVEDSTYRET
FOR GENERALDIREKTØREN

A/L Øvre Grorud Borettslag

Avskriftens riktighet bekreftes:

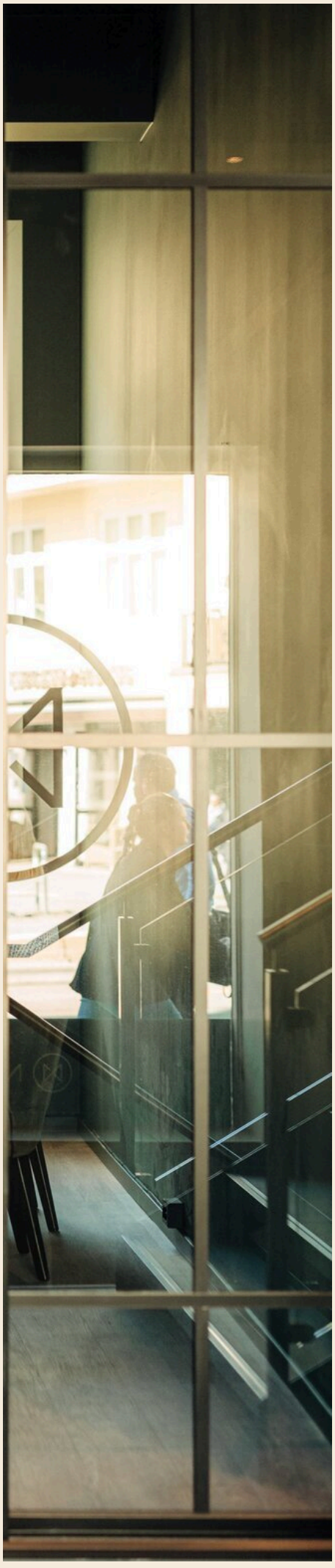


Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

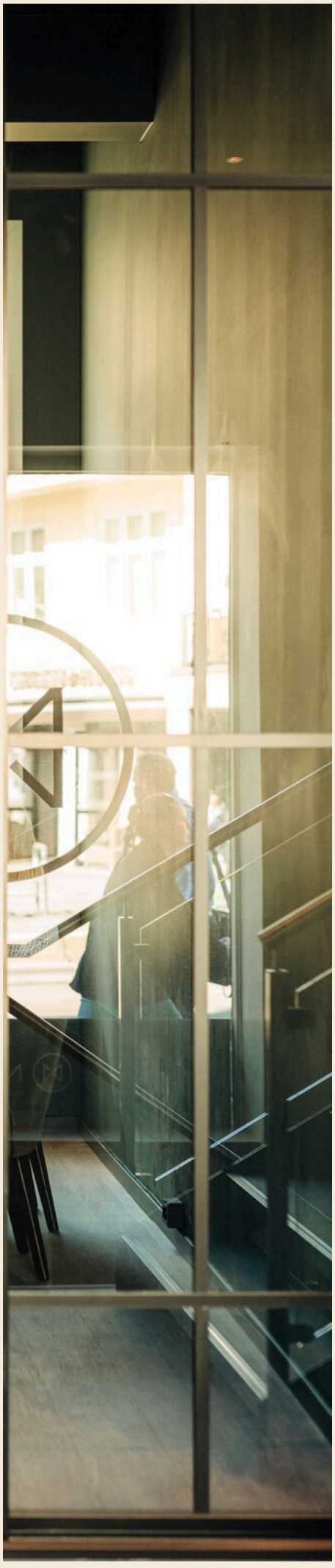
Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0248/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kalbakkveien 21 0953 OSLO
Matrikkel: Gnr 92, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jesper Kristiansen

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
j.kristiansen@nordvikbolig.no
412 62 648