NORDVIK

Kalbakkveien 17

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kalbakkveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
205	Kontaktinfo
208	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
211	Forbrukerinformasjon om budgivning
212	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.05.2026

Nøkkelinformasjon



En lys topp- og endeleilighet med fantastisk, usjenert utsikt -
Innglasset balkong - VV/fyring inkl. i felleskost - Heis

Prisantydning	**3 700 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 787 633,-**
Fellesgjeld	**86 543,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 800,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kalbakkveien 17.

En lys og romslig topp- og endeleilighet med fantastisk, usjenert utsikt. Leiligheten har en romslig innglasset balkong med god plass til utemøbler, en naturlig forlengelse av stuen som kan nytes store deler av året. Beliggende i byggets 11. og øverste etasje med enkel adkomst via heis.

Her bor man fint til med kort vei til de fleste fasiliteter man måtte trenge i det daglige som barnehager, skoler, idrettsanlegg offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikk og andre servicetilbud.

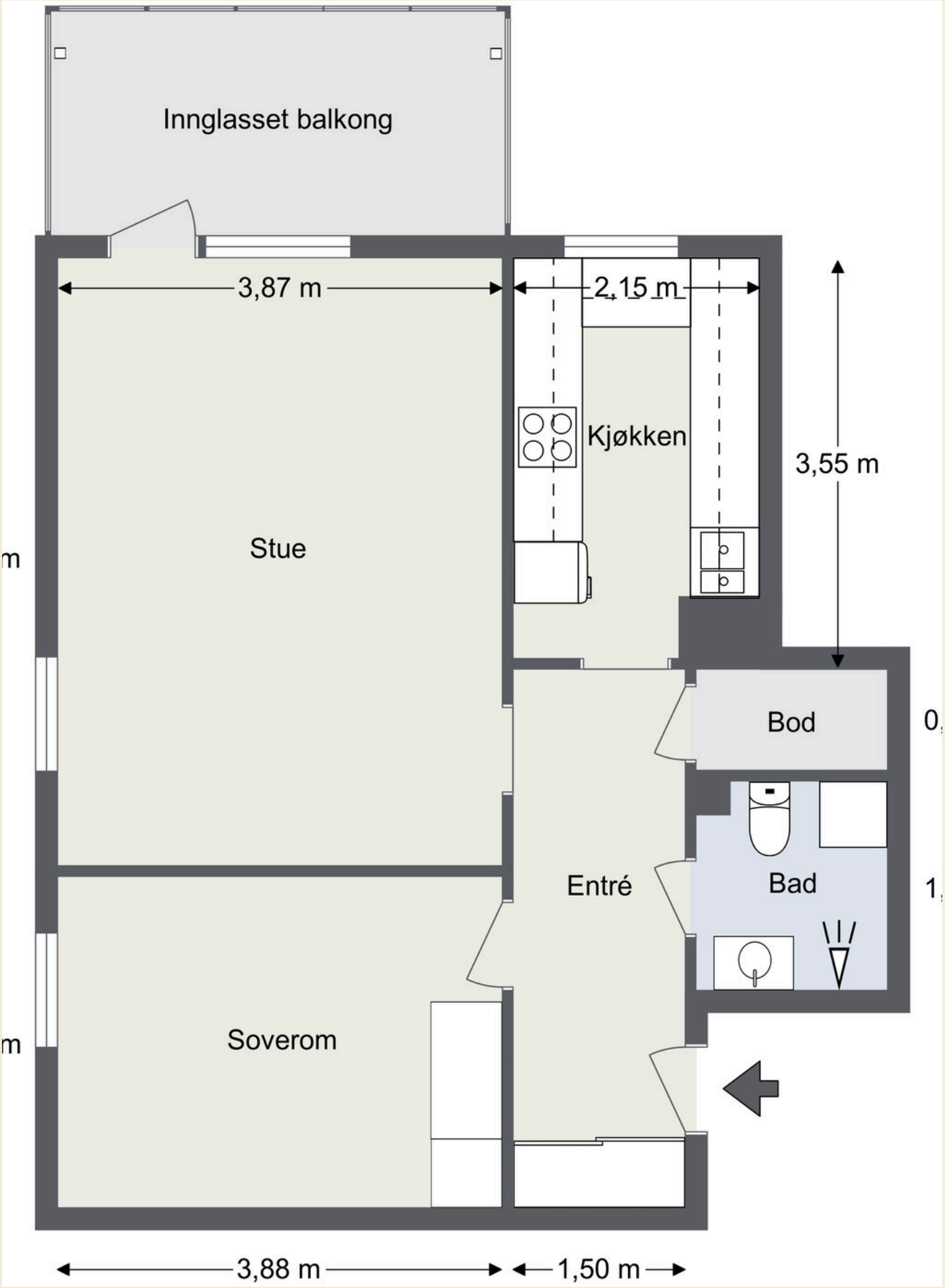
Høydepunkter:

- Solrik innglasset balkong på 9 kvm med fantastisk utsikt
- Beliggende høyt og usjenert i 11. etasje
- Heis
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i felleskost
- Separat kjøkken
- Ingen forkjøpsrett eller dok. avgift

Velkommen til visning!

Planløsning

11. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 62 kvm





































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
5-0270/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kalbakkveien 17, 0953 OSLO
Gnr 92, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 404 i Øvre Grorud Borettslag, org.nr. 955004310

Selger
Louise Tranekær Maabjerg

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
86 543,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 786 543,- (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))
---
3 787 633,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 797 133,- (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
1961

Etasje
11

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:

11. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
BRA-b: 9 kvm.
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 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 inneholder: Entré, stue, separat kjøkken, innglasset balkong, ett soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Gangen har også plass til øvrig møblement som skoskap.

Stue:
Romslig stue med god plass til sofa, øvrig møblement og spisebord. Som hjørneleilighet har rommet vinduer vendt mot flere himmelretninger, noe som gir rikelig med naturlig lysinnslipp fra de store vindusflatene.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Soverommet har også gode oppbevaringsmuligheter i integrerte garderobeskap.

Separat kjøkken:
Separat kjøkken med glatt, laminert kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over komfyr, kum med ettgreps blandebatteri, belysning under overskap samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er også tilrettelagt for spiseplass - et hyggelig sted å nyte morgenkaffen med flott utsikt.

Bad:
Flislagt bad fra ca. 2006 med gulvvarme. Badet er innredet med WC, dusjplass med inn- og utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri og tilhørende innredning samt opplegg for vaskemaskin. I 2025 ble toalett og termostat for varmekabler skiftet ut.

Fasadeprosjekt:
Selger informerer om at alle vinduer i leiligheten vil bli byttet under rehabilitering og de kommer til å fjerne innglasset balkong og utbedre i henhold til høyden på rekkverket på balkongen. Det er ikke vedtatt om andelseier kan i glassere på nytt da de innhenter tilbud på det også skal det tas en avstemning som jeg har forstått.

Parkering
Parkeringsplasser og garasjer lyses ledig hver måned og tildeles etter ansiennitet i borettslag.

Tilganger og interessen varier fra måned til måned, men det har vært tilfeller der nyinnflyttede har fått plass/garasje.

Parkeringsplass har ikke innskudd, behandlingsgebyret er kr 200 og leieprisen er kr 200 pr. mnd. Alle parkeringsplasser har mulighet for lading av elbil via avtale med Aneo.

Garasjer har innskudd på kr. 15 000, behandlingsgebyret er kr 400 og leieprisen er kr 400 pr. md. Alle garasjer har mulighet for lading av elbil via avtale med Aneo.

Modernisering og påkostninger
2018–2026- i selgers eiertid:

2018: Himlinger malt i hele leiligheten. Vegger på gang, soverom og kjøkken oppgradert med fjerning av strie, duk/helsparkling og maling.
2018: Balkong innglasset av Christiania Balkonginnglassing AS.
2019: Reparasjon av varmekabel på bad. Én gulvflis ble skiftet i forbindelse med arbeidet.
2025: Innvendig ombygging med fjerning av lettvegg i stue (godkjent av borettslaget). Ny himling med downlights etablert i stue. Nytt gulv
lagt i stue. Vegger og himlinger malt på nytt i samtlige rom, med unntak av kjøkken.
2025: Termostat for varmekabler på bad skiftet.
2025: Oppvaskmaskin (Gorenje) installert.
2026: Toalett på bad byttet.

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, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget ca. 2005. I min eiertid (2018–2026) er følgende arbeid utført: · 20.01.2026: Toalett ble byttet av Husø AS (org.nr. 934 145 372). Dokumentasjon foreligger. · 2024: Servant, speil, dusjdører, dusjarmatur og skap (IKEA) ble byttet. · Ny himling med spotter ble montert. Arbeidet utover bytte av toalett er utført som vennetjeneste av faglærte personer. Det foreligger kvitteringer på innkjøpte produkter, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Tettesjikt/membran antas å være fornyet i forbindelse med borettslagets rehabilitering ca. 2005. Eventuell dokumentasjon kan foreligge hos borettslaget/driftstjeneste.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
- Eventuell kommentar: Dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp foreligger ikke hos selger. Badet ble rehabilitert i regi av 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: Balkong ble innglasset i 2018 av Christiania Balkonginnglassing AS. Arbeidet ble utført på eiers regning. Borettslaget har gjennomført utskifting av taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider i perioden 2020–2021. Fasaderehabilitering av samtlige blokker er vedtatt, med planlagt gjennomføring fra 2026 og utover. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.
- Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger

samsvarserklæring: I 2024 ble det montert downlights i forbindelse med oppgraderinger av bad i leiligheten. I 2025 ble det, i forbindelse med innvendig ombygging i leiligheten, montert downlights i ny himling i stue. Arbeidene er utført som vennetjeneste av faglært personell. Borettslaget har i tillegg utført oppgraderinger og vedlikehold av felles elektrisk anlegg. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Borettslaget har i perioden 2022–2024 gjennomført oppgraderinger av deler av det elektriske anlegget, herunder LED-oppgraderinger og etablering av elbillading, samt brannteknisk gjennomgang av bygningsmassen. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har etablert elbillading på parkerings# og garasjeplasser. Infrastruktur ble klargjort i 2022, og ladeanlegget ble ferdigstilt og satt i drift i 2023. Arbeidet er utført av faglært entreprenør. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble servant og dusjarmatur i leiligheten byttet. I 2026 ble toalett i leiligheten byttet av Husø AS (org.nr. 934 145 372). Dokumentasjon foreligger. Arbeidet i leiligheten utover bytte av toalett er utført som vennetjeneste av faglærte personer. Borettslaget har i tillegg utført arbeid på vann# og avløpssystemer i fellesanlegg. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

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.?
- Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ved overtakelse i 2018 ble himlinger malt i hele leiligheten. Vegger på gang, soverom og kjøkken ble oppgradert med fjerning av strie, duk/helsparkling og maling. I 2025 ble det foretatt innvendige endringer i leiligheten, herunder fjerning av lettvegg i stue. Tiltaket ble avklart og godkjent av borettslaget. Det ble lagt nytt gulv i forbindelse med arbeidet, da veggen var montert på hver side av eksisterende gulv. Det er etablert ny himling med downlights i stue. Takplater er sparklet og malt. I 2025 ble vegger og himlinger malt på nytt i samtlige rom, med unntak av kjøkken. Arbeidene er utført som vennetjeneste av faglært personell. Malerarbeider og sparkling er utført som egeninnsats.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Borettslaget har gjennomført kontroll og vedlikehold av tekniske installasjoner, herunder ventilasjon, fjernvarmeanlegg og branntekniske installasjoner. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Det oppleves noe trekk/luftlekkasje fra vinduer i stue og kjøkken. Driftstjenesten har tidligere forsøkt å utbedre forholdet med tetningslister.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Beskriv: I 2019 ble det utført reparasjon av varmekabler på bad. Arbeidet ble organisert og bekostet av borettslaget. I forbindelse med utbedringen ble én gulvflis skiftet. Varmekablene har fungert som normalt etter reparasjonen. I 2025 ble styringsenhet/termostat til varmekablene byttet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Det er observert en mindre, overfladisk riss/krakelering i himling på kjøkken. Forholdet har oppstått i eiertiden, men ikke medført lekkasje eller andre kjente problemer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2018 i forbindelse med tidligere salg/overtakelse.

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?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport bolig TAKST G 15, Thorvald C. Wahl
Dato befaring: 22.05.2018.

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: Borettslaget har vedtatt fasaderehabilitering av bygningsmassen med planlagt gjennomføring i flere faser fra 2026 til 2030. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Borettslaget har vedtatt fasaderehabilitering av bygningsmassen, som finansieres gjennom låneopptak. Felleskostnadene ble økt med virkning fra januar 2026. Styret har opplyst at rehabiliteringen etter planen ikke vil medføre ytterligere økning i felleskostnadene før tidligst i 2028. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
- Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Yttervegger med panel og plater. Bygget er under oppussing på befaringsdagen. Det opplyses om en liten lekkasje på balkongen, denne skal utbedres av borettslaget.

Takkonstruksjon:
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Dører:
- TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Bad (Overflater vegger og himling):
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Hull i fliser/ fuger etter tidligere innredning.
- Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Bas (Overflater Gulv):
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannbåren varme:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 724 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 800,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, internett, kommunale avgifter, festeavgift, felles bygningsforsikring, ulike honorarer (forretningsførsel, konsulenttjenester, revisjon og styret), personalkostnader, drift, vedlikehold og andre driftskostnader.

Borettslaget har vedtatt omfattende fasaderehabilitering av alle blokkene. Høyblokkene er planlagt rehabilitert i perioden april 2026–desember 2027. Felleskostnadene ble økt med 19 % fra januar 2026 som følge av prosjektet. Styret har opplyst at neste justering av felleskostnadene er forventet fra 2028, avhengig av prosjektets fremdrift og finansiering. Det tas forbehold om endring i når økte felleskostnader inntreffer.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 891 766,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 567 062,- 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
Diverse opplysninger om Øvre Grorud Borettslag:
- Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.
- Borettslaget har følgende adresse:
  - Nordtvetbakken 2
  - Nordlisletta 9-11-13
  - Nordtvetveien 5-7-9 A-D
  - Gangstuveien 1, Gangstuveien 2-12
  - Kalbakkveien 11-21
- Styret kan nås på e-post ovregrorud@styrerommet.no eller via Vibbo.no (https://vibbo.no/ovre-grorud)
- Borettslags hjemmeside: www.ovregrorud.no
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Vaktmestertjenesten består av 3 heltidsansatte vaktmestere. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

- Borettslaget er medlem av Huseiernes landsforbund. Det gir borettslaget mulighet til å få hjelp i juridiske og driftsmessige forhold i tillegg til den bistand vi får fra forretningsfører.
- Borettslaget har avtale med Securitas om tjenesten Securitas Bomiljø. Dette innebærer sikring av borettslagets eiendom og bygninger, heisalarm samt at bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet.
- Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9 og 13 og Nordtvetveien 5.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i 2026:

Fasaderehebailitering:
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.
Forslaget ble vedtatt.

Utredning om 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).
Dette ble vedtatt.

For mere informasjon rundt dette, se innkalling til ekstraordinært årsmøte i 2026 vedlagt i salgsoppgaven.

Ny kjøper må forvente en økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025 (utdrag):

Styrets årsberetning 2024-2025:
- Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig.
- Det har i styreperioden vært avholdt 36 styremøter av ca. 3 timers varighet, avtalemøter, beboermøter, møter med ansatte, møter i forbindelse med sikringstiltak høyblokker og div. møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.
- Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.
- Videre er det avholdt mange befaringer i leiligheter.
- Det har også gått betydelig mye tid til enkeltsaker og dialog med beboere, eiendomsmeglere og leverandører av tjenester.
- Flere av styrets medlemmer har deltatt på kurs/seminarer innen brann og brannsikkerhet i tillegg til å ha deltatt på OBOS sitt høstseminar og messer.
- Det er en økning i antall saker som gjelder vannskader og uenigheter mellom beboere i forbindelse med støy, hundehold og lukt fra matlaging. Enkelte av disse sakene er vanskelige og langvarige, og styret har bla. valgt å bruke OBOS advokatene for at det hele skal gå riktig for seg juridisk.
- Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden, men det bemerkes at driftsleder dessverre har vært 100 % sykemeldt bla. fra mai til september grunnet operasjon. Dette har igjen ført til ekstra arbeidsbelastning spesielt på styreleder og de to vaktmestrene.
- I perioden har det vært fullt søkelys på kostnader og sparetiltak for bla. lengst mulig å slippe og øke felleskostnadene, samt opparbeide kapital for de fremtidige vedlikeholds oppgaver og nye prosjekter.

Av større ting som er gjennomført kan bla. nevne:
- Utskifting av fjernvarme og kulvertrør mellom Nordtvetbakken 2 og Nordlisletta 9
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen, ref. Norsk Brannvern
- Utskifting av pulverapparater i alle leiligheter og fellesarealer
- Installasjon av pulverapparater med skap i samtlige oppganger i 20 blokker
- Utskifting av samtlige røykvarslere i langblokker og paddeblokker
- Merking av samtlige inngangsdører til leiligheter og postkasser
- Ny avtale med Securitas inkl. kameraovervåkning i Gangstuveien 12
- Utskifting av lys til LED lys i kjellere inkl. berederrom og vaskerom i Gangstuveien 10, Kalbakkveien 11, 13 og 19
- Utskifting av ca. 30 defekte vinduer
- Beplantning av 3 grantrær (juletrær)
- Energikartlegging og estimat for et fremtidig rehabiliteringsprosjekt
- Installasjon av sikringsgjerder rundt høyblokkene
- Avtale med konsulentselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21 i forbindelse med sikringstiltak høyblokker og en fremtidig rehabilitering
- Forberedende arbeid med ansettelse av en daglig leder i 100% stilling.

Heldekkende brannvarslingsanlegg i høyblokkene:
Tidlig på sommeren 2024 fikk vi installert nye røykvarslere i alle leiligheter, unntatt i høyblokkene. Det ble gjennomført en spørrerunde hos alle beboerne i høyblokkene om deres røykvarslere fungerte, og de defekte har blitt byttet ut fortløpende i påvente av nytt system.

Etter en brannteknisk tilstandsrapport, som vi fikk gjennomført i fjor vår, så kom det fram at vi må ha heldekkende varslingsanlegg i høyblokkene. Årsaken er at det kun er ett trappeløp og bygningen er over 8 etasjer. Å finne en tilbyder som kan levere og montere dette, har tatt usedvanlig lang tid, da det er svært mange faktorer som spiller inn, og det er meget kostbart. Vi er nå i sluttfasen av tilbudsinnhentingen, og en leverandør kan forhåpentligvis få dette ferdigstilt innen fellesferien.

Rehabiliteringsgruppens arbeid:
Det er i perioden avholdt 3 møter (20 august, 17 februar og 12 mars). Gruppen ble dannet etter ønske fra beboerne i forrige styreperiode for å vurdere nødvendige tiltak som bør gjennomføres i regi av borettslaget. Gruppen har gjennomgått de ulike behovene for rehabilitering og er blitt enige om flere tiltak som er nødvendig for å ivareta både bygningenes tilstandsgrad, miljøkrav og beboernes komfort og sikkerhet. Det er også enighet om at også utseende/uttrykk på blokkene kan ha mye å si for fremtidig salg, og dermed verdiøkning selv med økte fellesutgifter. Gruppen har i siste møte blitt godt informert i forbindelse med det arbeidet som konsulentfirmaet Øyvind Moen og arkitektfirma R21 har utført.

Vedlikeholdshistorikk (utdrag):
Fra mai 2024 og til og med april 2025:
-Utskifting av fjernvarme og kulvertrør mellom Nordtvetbakken 2 og Nordlisletta 9
-Utskifting av pulverapparater i alle leiligheter og fellesarealer
-Installasjon av pulverapparater med skap i samtlige oppganger i 20 blokker
-Utskifting av samtlige røykvarslere i langblokker og paddeblokker
-Merking av samtlige inngangsdører til leiligheter og postkasser
-Utskifting av lys til LED lys i kjellere inkl. berederrom og vaskerom i Gangstuveien 10, Kalbakkveien 11, 13 og 19
-Utskifting av ca. 30 defekte vinduer
-Utskifting av div. defekte pumper i forbindelse med varmtvann
-Nye tørketromler i Kalbakkveien 11 og 19
-Kameraovervåkning i Gangstuveien 12
-Nye alarmer på styrerommet, traktorgarasjen, drift/vaktmesterkontoret og 2 tjenesteleiligheter
-Beplantning av tre grantrær (juletrær)

Se vedlagt årsberetning for mer vedlikeholdshistorikk i borettslaget.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 86 543,-pr. 08.05.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207897965
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 40 433 084,00
Innfrielsesdato: 30.01.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208599755
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
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

Boligselskapet er ikke medlem av sikringsfondet, og fellesgjelden kan ikke nedbetales.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207897965
Restsaldo: 63 102,64
Kapitalkostnader: 429,01
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208599755
Restsaldo: 23 440,03
Kapitalkostnader: 92,28
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».

Som følge av vedtatt fasadeprosjekt vil fellesgjelden på leiligheten øke. Endelig beløp er foreløpig ikke avklart. Kjøper må forvente dette.

Fellesformue
Kr 35 216,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 3 896 217,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 273 140,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

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. Se husordensreglene pkt. 5.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6607357

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 90 300 kvm (Festetomt)
Festetomt som tilhører borettslaget. Tomten er festet med Norges Statsbaner (nå Bane NOR Eiendom AS) som bortfester. Festetiden er 75 år fra 01.01.1960. Tomteleien ble regulert 01.01.2021. Fellesarealene er opparbeidet med plen, trær og beplantning.

Festeavgiften er kr 182.679,- pr. år. Festeavtalen utløper 01.01.2035.
Festeavgiften ble sist regulert 01.01.2021 og neste regulering er 2030.
Grunneier, Norges statsbaner, har ikke forkjøpsrett.
Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke.

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. I området finner du også Asia Town, en populær grønnsaksbutikk med spennende matvarer fra hele verden.

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 23.10.1998.

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 er ingen 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 byggesaker i nærområdet:

Kalbakkveien 17 og 21 og Gangstuveien 1 og 12 - utskifting av vinduer, dører og balkonger
Saksnummer: 202508500
Tiltaket omhandler rehabilitering og fasadeendringer på høyblokkene i Øvre Grorud Borettslag. Kalbakkveien 17 og 21, og Gangstuveien 1 og 12 består av til sammen fire høyblokker. Alle fire blokker vil etterisoleres og balkongdører og vinduer vil skiftes ut. I tillegg vil fasadeendringene bestå av ny fasadekledning og nye balkonger. Høyblokkene vil få et nytt luftet fasadesystem med fasadeplater, og balkongene vil bestå av tett brytning og glassrekkverk. De fire blokkene vil gis nye farger, i henholdsvis gult, rødt og grønt, som har utgangspunkt i farger hentet fra omgivelsene, samt Oslos fargeveileder.

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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 iflølge 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Kunderabatt god kunde) kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. max faktura 2. stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 950,- 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. mai 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Kalbakkveien 17

Nabolaget Nortvedt - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 3.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.8 km

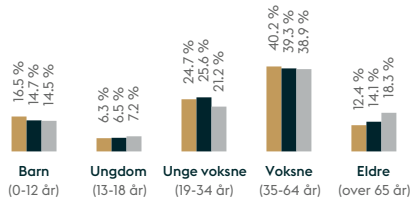
Offentlig transport

Sagstuveien Linje 66, 79	7 min 0.5 km
Kalbakken Linje 4, 5	9 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Flaen barnehage (1-6 år) 81 barn	4 min 0.4 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 å... 78 barn	5 min 0.4 km
Rasmusbakken barnehage (1-2 år... 22 barn	6 min 0.4 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 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Nordtvet skole, aktivitetssal	5 min
Flaengrenda ballbinge	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	7 min
SATS Kalbakken	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 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

Leilighet i blokk
Kalbakkveien 17, 0953 OSLO
OSLO kommune
gnr. 92, bnr. 68
Andelsnummer 404

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26254 **Eiendomsverdi ref nr:** MP5100

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Kristoffer Mjåtveit

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 404 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

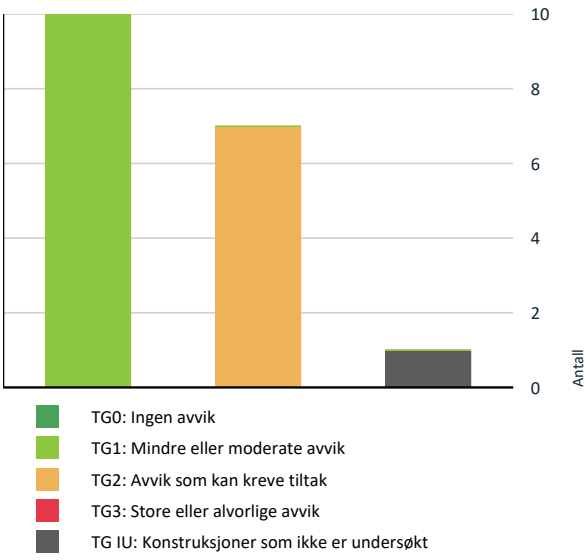
Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 11 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 11 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 11 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 11 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 11 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Toalett byttet av Husø AS (org. nr. 934 145 372).
2025	Modernisering	Fjerning av lettvegg i stue (godkjent av borettslag). Nytt gulv i stue. Ny himling med downlights i stue. Sparkling og maling i stue. Maling av alle rom (unntatt kjøkken). Byttet termostat til varmekabler.
2024	Modernisering	Oppgradering bad: Ny servant, speil, dusjdører, dusjarmatur og skap. Ny himling med downlights.
2019	Modernisering	Reparasjon varmekabel + én flis skiftet i regi av borettslaget.
2018	Modernisering	Balkonginnglassing – Christiania Balkonginnglassing AS. Maling av himlinger. Oppgradering av vegger (fjerning av strie, sparkling og maling).
2005	Modernisering	Totalrenovert i regi av borettslaget.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Yttervegger med panel og plater.
Bygget er under oppussing på befaringsdagen. Det opplyses om en liten lekkasje på balkongen, denne skal utbedres av borettslaget.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass fra 1987. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til innglasset balkong fra stue, balkongen er på 7,86 m².
Plastheller på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Litt svelling i skjøtene på laminatene.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
5 downlights med dimmer i stue.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré og plassbygde skap på soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

11 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av selskapet i 2006 så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

11 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Hull i fliser/ fuger etter tidligere innredning.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at plugger fjernes og at hull blir tettet med silikon eller lignende slik at vann ikke kan komme inn i konstruksjonen.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing.





11 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

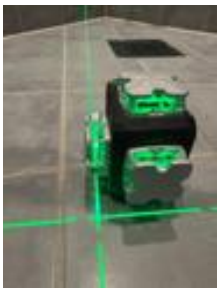
Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.



11 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og hjelpesluk i plast. Jordingskabel i hjelpesluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Tilstandsrapport





11 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri + innredning og opplegg for vaskemaskin.

11 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på lysbryteren. Det er tilluftsspalte under dør, denne er litt smal. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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



11 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

11 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over komfyr, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, lys/lyslist under overskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

11 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobber og PEX rør.
Stoppekran i underskap på kjøkken, denne stopper vannet på kjøkkenet.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.
Stoppekran over himling på bad til bad, denne fungerte ved testing.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Luke i yttervegg på kjøkken og luke til felleskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport





TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For å lukke avvik må rør og radiatorer byttes.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er utført enkelte oppgraderinger av det elektriske anlegget i perioden 2018–2025, herunder montering av downlights i stue og bad samt bytte av termostat/styringsenhet for varmekabler på bad.
   Borettslaget har i perioden 2022–2025 gjennomført oppgraderinger og kontroll av deler av det elektriske anlegget, inkludert LED oppgraderinger, etablering av elbillading og tiltak knyttet til brannsikkerhet, inkludert oppgradering av felles brannvarslingsanlegg.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport







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

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ett pulverapparat fremvist på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Tilstandsrapport









Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
11 Etasje	53		9	62	
Kjeller		2		2	
SUM	**53**	**2**	**9**		
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2,3 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvflate på ca. 8 m². Andel yttervegg mellom balkong og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b). Innglassede balkonger generelt er å betrakte som S-rom. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale luftåpninger mellom glassene, eller skyvbare glassfelt som kan åpnes/lukkes.

Ifølge selger kan det være at innglassingen på balkongen forsvinner etter rehabiliteringen av fasaden. Dette vil ha innvirkning på leilighetens totale BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Louise Tranekær Maabjerg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kalbakkveien 17

Hjemmelshaver
Bane Nor Eiendom AS, Øvre Grorud Borettslag

Kommentar
Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE GRORUD BORETTSLAG	955004310		Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Maabjerg Louise Tranekær

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
404

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Kalbakken i Oslo. Kort vei til matbutikker, apotek og treningssentre. Svært god dekning med offentlig transport, buss, T-bane, tog og flybuss.

Fine tur og aktivitetsmuligheter i området med turstier i Lillomarka. Lillomarkas beliggenhet gjør den svært godt tilgjengelig, skogen har mange idylliske tjern og vann som er godt egnet for turer med telt, lavvo eller gapahuk. Marka er åpen for fisking i alle tjern og vann utenom drikkevannskildene Alunsjøen og Breisjøen. Det finnes også flere ridestier i Lillomarka. I nærheten finner du også svømmehall, ridesenter, alpinanlegg, golfbane, bibliotek, gartneri, stall med forskjellige dyr på Nordtvedt Gård, masse nye turstier langs Alna elva, skiløyper om vinteren, Lilloseter med sin hyggelige betjening, og sist, men ikke minst "Steinbruddet" kulturhus med kafé, galleri, og andre aktiviteter som kor, forfatterloft, tegnegruppe, fotogruppe, skulptering, quiz m.m.

Umiddelbar nærhet til skoler og barnehager. Flott og solrikt beliggende i et attraktivt og etablert område.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 11. etasje bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MP5100

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Louise Tranekær Maabjerg	9578-5999-4-946644	2026-05-25 06:27:28

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
25. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0270/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kalbakkveien 17, 0953 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Louise Tranekær Maabjerg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. august 2018

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget ca. 2005. I min eiertid (2018–2026) er følgende arbeid utført: • 20.01.2026: Toalett ble byttet av Husø AS (org.nr. 934 145 372). Dokumentasjon foreligger. • 2024: Servant, speil, dusjdører, dusjarmatur og skap (IKEA) ble byttet. • Ny himling med spotter ble montert. Arbeidet utover bytte av toalett er utført som vennetjeneste av faglærte personer. Det foreligger kvitteringer på innkjøpte produkter, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tettesjikt/membran antas å være fornyet i forbindelse med borettslagets rehabilitering ca. 2005. Eventuell dokumentasjon kan foreligge hos borettslaget/driftstjeneste.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp foreligger ikke hos selger. Badet ble rehabilitert i regi av 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: Balkong ble innglasset i 2018 av Christiania Balkonginnglassing AS. Arbeidet ble utført på eiers regning. Borettslaget har gjennomført utskifting av taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider i perioden 2020–2021. Fasaderehabilitering av samtlige blokker er vedtatt, med planlagt gjennomføring fra 2026 og utover. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I 2024 ble det montert downlights i forbindelse med oppgraderinger av bad i leiligheten. I 2025 ble det, i forbindelse med innvendig ombygging i leiligheten, montert downlights i ny himling i stue. Arbeidene er utført som vennetjeneste av faglært personell. Borettslaget har i tillegg utført oppgraderinger og vedlikehold av felles elektrisk anlegg. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Borettslaget har i perioden 2022–2024 gjennomført oppgraderinger av deler av det elektriske anlegget, herunder LED-oppgraderinger og etablering av elbillading, samt brannteknisk gjennomgang av bygningsmassen. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har etablert elbillading på parkerings# og garasjeplasser. Infrastruktur ble klargjort i 2022, og ladeanlegget ble ferdigstilt og satt i drift i 2023. Arbeidet er utført av faglært entreprenør. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble servant og dusjarmatur i leiligheten byttet. I 2026 ble toalett i leiligheten byttet av Husø AS (org.nr. 934 145 372). Dokumentasjon foreligger. Arbeidet i leiligheten utover bytte av toalett er utført som vennetjeneste av faglærte personer. Borettslaget har i tillegg utført arbeid på vann# og avløpssystemer i fellesanlegg. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ved overtakelse i 2018 ble himlinger malt i hele leiligheten. Vegger på gang, soverom og kjøkken ble oppgradert med fjerning av strie, duk/helsparkling og maling. I 2025 ble det foretatt innvendige endringer i leiligheten, herunder fjerning av lettvegg i stue. Tiltaket ble avklart og godkjent av borettslaget. Det ble lagt nytt gulv i forbindelse med arbeidet, da veggen var montert på hver side av eksisterende gulv. Det er etablert ny himling med downlights i stue. Takplater er sparklet og malt. I 2025 ble vegger og himlinger malt på nytt i samtlige rom, med unntak av kjøkken. Arbeidene er utført som vennetjeneste av faglært personell. Malerarbeider og sparkling er utført som egeninnsats.

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har gjennomført kontroll og vedlikehold av tekniske installasjoner, herunder ventilasjon, fjernvarmeanlegg og branntekniske installasjoner. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

---

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?

Nei

---

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: Det oppleves noe trekk/luftlekkasje fra vinduer i stue og kjøkken. Driftstjenesten har tidligere forsøkt å utbedre forholdet med tetningslister.

---

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

Ja

Beskriv: I 2019 ble det utført reparasjon av varmekabler på bad. Arbeidet ble organisert og bekostet av borettslaget. I forbindelse med utbedringen ble én gulvflis skiftet. Varmekablene har fungert som normalt etter reparasjonen. I 2025 ble styringsenhet/termostat til varmekablene byttet.

---

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

Ja

Beskriv: Det er observert en mindre, overfladisk riss/krakelering i himling på kjøkken. Forholdet har oppstått i eiertiden, men ikke medført lekkasje eller andre kjente problemer.

---

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.

Nei

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2018 i forbindelse med tidligere salg/overtakelse.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig TAKST G 15, Thorvald C. Wahl Dato befaring: 22.05.2018

---

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: Borettslaget har vedtatt fasaderehabilitering av bygningsmassen med planlagt gjennomføring i flere faser fra 2026 til 2030. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

---

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: Borettslaget har vedtatt fasaderehabilitering av bygningsmassen, som finansieres gjennom låneopptak. Felleskostnadene ble økt med 19% virkning fra januar 2026. Styret har opplyst at rehabiliteringen etter planen ikke vil medføre ytterligere økning i felleskostnadene før tidligst i 2028. Se årsmøtepapirer for nærmere informasjon.

---

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: 5-0270/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Louise Tranekær Maabjerg	**2026-05-25**

Identifikasjon

Louise Tranekær Maabjerg

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Kalbakkveien 17, 0953 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293840**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80230273**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H1103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **186,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 384 kWh**

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.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0270/26 . Vår ref.: 5175-1-11099 Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Grorud Borettslag
Organisasjonsnr:	955004310
Andelseier:	Maabjerg, Louise Tranekær
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11099
Adresse:	Kalbakkveien 17, 0953 OSLO
Andelsnummer:	404
Gnr.	92
Bnr.	68
Borettsinnskudd:	Kr. 9 900,00 ,–

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:	4,89%
Restsaldo	40 433 084,00
Innfrielsesdato:	30.01.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208599755
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%

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: 5 800,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 800,06	

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:	1 234,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 559,-
Annen formue:	35 216,-
Gjeld:	66 605,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207897965
Restsaldo:	63 102,64
Kapitalkostnader:	429,01
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208599755
Restsaldo:	23 440,03
Kapitalkostnader:	92,28
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 86 542,67,-, 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

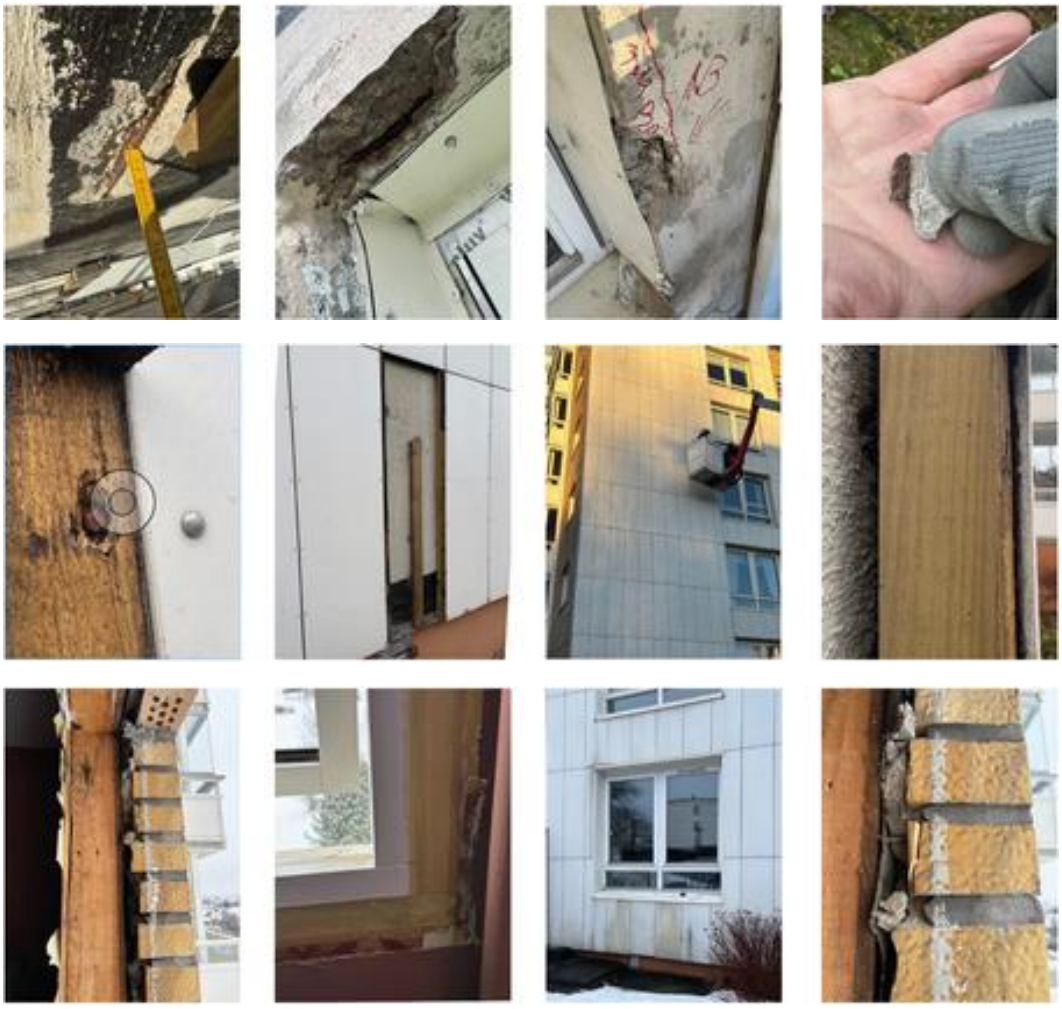
Tabeller som viser estimerte kostnader for fase 1 og fase 2.

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: Anbudstegning	Sign.	Kontroll	Godkjent	Revisjon nr.

Vedlegg 3 27 av 38 Vedlegg 2 - Illustrasjoner.pdf











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 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 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 møte. 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser
9. Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt
10. Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering
11. Ønske om at andelseierne individuelt skal få anledning til og nedbetale fellesgjelden (IN-ordning = IN betyr individuell nedbetaling)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås styreleder Jan Olav P. Wammer.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS Hedda Trøan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

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 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås en samlet godtgjørelse til styret på kr. 772 000

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for enkelte av styrets medlemmer. Bla. har styreleder i denne perioden arbeidet over 100% av en normal stilling regnet i timer, og har i tillegg deltatt i mange møter i forbindelse med sikring av fasader og forberedende møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.

Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021.

Styreleder har etter eget ønske valgt å ikke stille til valg i 2025, og vil etter general-forsamlingen 14 mai avslutte sitt styrearbeid etter 14 år i styret.

Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver, og det er nå besluttet å få ansatt en daglig leder i 100% stilling så fort som mulig. Styret har tatt kontakt med flere rekrutteringsfirmaer i denne saken, og jobber nå videre med å få valgt et av disse selskapene.

1. varamedlem møter fast på styremøtene, mens 2 og 3 varamedlem kan møte om de har anledning.

Det bemerkes at alle i styre og de tre varamedlemmer bla. får godtgjørelse for hvert oppmøte på styremøter.

Kommentarer Styrehonoraret forutsetter å dekke styrets ordinære arbeid. Driftsleder har vært 100% sykemeldt fra september 2023 og frem til 1 september 2024

Det bemerkes spesielt at borettslaget i perioden 1 mai og frem 1 september 24 har "spart" personalkostnader på ca. kr. 300 000,- **da NAV har utbetalt dette i form av sykepenger til driftsleder.**

Vaktmester Idar Rand og styreleder delte på noen av disse oppgavene i sykdoms-perioden.

Hva fikk andre styrer betalt i 2024?

Regnskapskonsulent i OBOS v/Ana Mervin har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen facit og svar på hvordan fordelingen skal gjøres.
Det er normalt at styreleder får mest betalt. Resten av honoraret fordeles på hvilke oppgaver og hvor stor arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.
Mervin har sett på styrehonorarene til 3744 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.
Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent 10% ligger på 3100 kroner eller mer, forteller Mervin.

Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2023, og det gjelder bare for styret, ikke valgkomite eller andre grupper.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

• Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet

• Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet

• Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

• Oppfølging av drift/vaktmestertjenesten

• Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.

• Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling

• Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift

• Behandle skader og forsikringssaker

• Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter

• Foreta nødvendige regulering av felleskostnader

• Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsopp-gaver

• Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse

• Inngå driftsavtaler

• Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie

• Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere

• Påse at vedtekter og husordensregler overholdes

• Behandle klagesaker

• Ivareta henvendelser fra beboere

• Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 772 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at godtgjørelsen til valgkomiteen opprettholdes på kr. 10 000.

(Honoraret til valgkomiteen i fjor var på kr. 10 000).

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som også i denne perioden har vært meget krevende da et av valgkomiteens medlemmer (Bernt Wathne) gikk bort i oktober 2024, og det var vanskelig å finne en ny person.

Kommentarer:

Styrets nestleder Louise T. Maabjerg ble i høst alvorlig syk, men kunne heldigvis så smått begynne og delta i styrets arbeid vinteren 2025. Rehabiliteringen etter sykdommen har medført at hun dessverre har vært nødt til å trekke seg fra videre arbeid i styret etter generalforsamlingen i mai etter bare 1 år i styret.

I tillegg gikk et annet styremedlem Torild Smalberget ut av styret i april pga. flytting. Hun var også valgt inn for 2 år i 2024.

Valgkomiteen var derfor nødt til å finne 3 nye kandidater til styrevervet for 2025 i tillegg til 3 varamedlemmer.

Valgkomiteens leder Heidi Diamantopulos har like før valgkomiteen arbeid var ferdigstilt valgt å gå ut av valgkomiteen for så å stille til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 8

Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Under punkt 11-1 står det bla. «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret»

(Innskudd på parkeringsplasser ble fjernet for noen år siden, og alle som hadde betalt innskudd på parkeringsplassene (kr. 2 000) fikk dette tilbakebetalt høsten 2022).

Styrets innstilling

Det foreslås at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer».

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen anbefaler at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer.

Sak 9

Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 2: «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».

Det har kommet klager på at det er vanskelig å få nok hvile på morgenene og tidlig kveld, og det kan være vanskelig å få små barn til å sove etter kl 18.00 når det gjennomføres særlig støyende arbeider på morgenene og når kvelden kommer. Derfor må regelen justeres. Målet er å få en bedre samstemthet med hvordan samfunnet fungerer og hva som må tillates.

Forslag til endret tekst:

«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, men særlig støyende arbeider, som for eksempel banking, boring, bruk av maskiner og så videre, skal begrenses til kl. 07.30 – 19.00 på hverdager, og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt. 2 i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 2 slik styret har foreslått.

Sak 10

Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«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 sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

Forslag til endret tekst:

«Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig.

Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjennelse fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning».Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«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 sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

Styrets innstilling

Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt 7 Avfallshåndtering i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 7 Avfallshåndtering slik styret har foreslått.

Sak 11

Ønske om at andelseierne individuelt skal få anledning til og nedbetale fellesgjelden (IN-ordning = IN betyr individuell nedbetaling)

Forslag fremmet av:
Audun Rudshaug, Gangstuveien 10D

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Da ønsker jeg at dette blir tatt opp på neste årsmøte og blir vedtatt. Slik at hver beboer får anledning til å betale ned på sin gjeld individuelt.

Dette foregår i de fleste borettslag og bør være en ordning hos oss også.

Styrets innstilling

Det er flere borettslag som har IN- avtale på ett eller flere av sine lån, men som oftest er det inngått i forbindelse med at man har satt i gang større prosjekter eller har veldig store lån. En generell anbefaling er at andel fellesgjeld per andel overstiger kr 100 000 for å tiltre en slik ordning. Borettslaget må også ha en avtale om sikringsordning. Borettslaget skal ha avtale om garantert betaling av felleskostnader enten gjennom OBOS eller i Borettslagenes Sikringsordning AS.

Ved et forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) må styret fremme forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden, vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Ved en avtale må styret inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig.

Videre må borettslaget ha en sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente. Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne hvis forslaget blir vedtatt?

Fakturaene vil for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget? IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader Øvre Grorud Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjons-godtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjons-godtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering: Styret kan i dagens situasjon se mange ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig, men ønsker ikke å gå for en slik ordning nå da borettslaget står oppe i store økonomiske avgjørelser i forbindelse med sikringstiltak på høyblokker og fremtidige avgjørelser rundt en rehabilitering av hele borettslaget.

Forslag til vedtak

Det vedtas ikke å gjennomføre ordning om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sonja Pedersen

  Sonja Pedersen (54 år), Gangstuveien 10D
  Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 6-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Damian Czyzyk

  Damian Czyzyk (41 år), Gangstuveien 1
  Damian har mastergrad i oseanografi og en ingeniørtittel i kjemiteknologi. Han tar med mange års erfaring fra selskaper innen produksjonsteknologi og byggebransjen. For øyeblikket jobber han i dag som teknisk ingenør i det tyske konsernet Techem, som leverer vann-, varmemålere, varmestyringssystemer og trådløse systemer for fjernavlesning. Damian viser stor interesse i fornybare energikilder og energibesparende systemer, og på fritiden liker han å drive med snekkerarbeid.
- Daniel Bøhn Rayner

Daniel Bøhn Rayner (32 år), Kalbakkveien 11C
Daniel er 32 år gammel og bor i Kalbakkveien 11C sammen med hans samboer. Daniel har god kjennskap til styrearbeid, samt organisasjonskompetanse og god innsikt i politiske prosesser. Han brenner veldig for å fortsette det gode initiativet med å løfte de sosiale og felles arenaene for beboerne i borettslaget, og bidra til at borettslaget skal være et godt og vennlig sted å være. Daniel er effektiv, sosial, selvstendig og fleksibel. Har erfaring med høyt tempo og teamjobbing. Han er en blid, omgjengelig og engasjert person.

- Lars H Hatlen Trøen

  Lars H Hatlen Trøen (54 år), Gangstuveien 1
  Lars har sittet som styremedlem i ØGB i 2 år, og har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.
  Motivasjonen hans for å sitte som styremedlem er at han er glad i å påvirke og bidra i eget bomiljø og økonomi.
  I en gruppe jobber Lars bra og han har god erfaring fra å samarbeide i grupper fra tidligere verv. Han er opptatt av andres ideer og finne gode løsninger sammen. Men ønsker og å ytre egne meninger og syns god kommunikasjon er viktig.
  Han er flink til å koordinere og er flink til å svare så man får en god kommunikasjon.

- Marthine Elise Øhre Skaug

  Marthine Elise Øhre Skaug (39 år), Kalbakkveien 21
  Marthine jobber som organisasjonsmedarbeider hos Framfylkingen, LO's Barne- og Familieorganisasjon. Hun sitter som vara i styret til Grorud Samfunnshus, og styremedlem i Grorud Framlag. Marthine er glad i samhold og inkludering, og har blant annet arrangert «Inkluderende Jul» på eget initiativ. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian Luxandra

  Adrian Luxandra (39 år), Nordtvetveien 9A
  Adrian bringer med seg 11 års erfaring fra byggebransjen, nå innenfor bygningsdrift i AF Gruppen. Adrian har sittet som varamedlem i 2 år i ØGB. Han trives med å jobbe i team, delta i prosjekter og samarbeide med andre. Han er komfortabel med å kommunisere i grupper og dele sine meninger og tanker. Motivasjonen hans for å sitte i styret er å bidra med sin kompetanse for å videreutvikle borettslaget og å lære mer om styrearbeidets oppgaver og muligheter i ØGB

- Amanj Sheikhi

  Amanj Sheikhi (45 år), Kalbakkveien 11B
  Amanj har ingen erfaring med å sitte i styret.
  Han jobber med vedlikehold hos Statens vegvesen. Tidligere jobbet han som anleggsleder i byggebransjen og kjenner til generelle utfordringer med drift og vedlikehold av konstruksjoner. Han er en blid og engasjert person.

- Heidi Grande Diamanopulos

  Heidi Grande Diamanopulos (59 år), Gangstuveien 6B
  Hun jobber som rådgiver for erstatning og skadesaker i Elvia. Har lang erfaring som styremedlem i Øvre Grorud borrettslag. Har vært ute av styret i 2 år. Sitter også i styret i Grorud Samfunnshus. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person, som liker å ta i et tak.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Jan Olav P. Wammer
- Louise Tranekær Maabjerg
- Rodel Montano

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17
Styremedlem	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Lars H. Trøen	Gangstuveien 1
Styremedlem	Torild Smalberget	Kalbakkveien 21
Varamedlem (1)	Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12
Varamedlem (2)	Igor Orlic	Kalbakkveien 17
Varamedlem (3)	Adrian Luxandra	Nordtvetveien 9A

Valgkomiteen

Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6 B
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D
Bernt Wathne (gått bort i oktober 2024)	Nordlisletta 11

Se egen forklaring under valg.

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styrerommet.no.

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

Generelle opplysninger om 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 har 3 ansatte (1 driftsleder og 2 vaktmestere).

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er BDO AS v/Hans Petter Urkedal.

Styrets arbeid i perioden 2024 og våren 2025

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig.

Det har i styreperioden vært avholdt 36 styremøter av ca. 3 timers varighet, avtalemøter, beboermøter, møter med ansatte, møter i forbindelse med sikringstiltak høyblokker og div. møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.
Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Videre er det avholdt mange befaringer i leiligheter.
Det har også gått betydelig mye tid til enkeltsaker og dialog med beboere, eiendoms-meglere og leverandører av tjenester.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på kurs/seminarer innen brann og brannsikkerhet i tillegg til å ha deltatt på OBOS sitt høstseminar og messer.

Det er en økning i antall saker som gjelder vannskader og uenigheter mellom beboere i forbindelse med støy, hundehold og lukt fra matlaging. Enkelte av disse sakene er vanskelige og langvarige, og styret har bla. valgt å bruke OBOS advokatene for at det hele skal gå riktig for seg juridisk.
Ved behov og «uløselige» tvister vil styret ta i bruk advokat hjelp for å løse denne type utfordringer.

Styret oppfordrer alle til å vise hensyn og respekt for sine naboer, samtidig som det må tolereres normal og forutsatt bruk av leiligheter og fellesareal.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden, men det bemerkes at driftsleder dessverre har vært 100 % sykemeldt bla. fra mai til september grunnet operasjon. Dette har igjen ført til ekstra arbeidsbelastning spesielt på styreleder og de to vaktmestrene.

Styreleder har i perioden hatt meget godt samarbeide med rådgiverne Camilla Skui og Hedda Trøan i OBOS i perioden.

I perioden har det vært fullt søkelys på kostnader og sparetiltak for bla. lengst mulig å slippe og øke felleskostnadene, samt opparbeide kapital for de fremtidige vedlikeholds oppgaver og nye prosjekter.

Av større ting som er gjennomført kan bla. nevne:

- Utskifting av fjernvarme og kulvertrør mellom Nordtvetbakken 2 og Nordlisletta 9
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen, ref. Norsk Brannvern
- Utskifting av pulverapparater i alle leiligheter og fellesarealer
- Installasjon av pulverapparater med skap i samtlige oppganger i 20 blokker
- Utskifting av samtlige røykvarslere i langblokker og paddeblokker
- Merking av samtlige inngangsdører til leiligheter og postkasser
- Ny avtale med Securitas inkl. kameraovervåkning i Gangstuveien 12
- Utskifting av lys til LED lys i kjellere inkl. berederrom og vaskerom i Gangstuveien 10, Kalbakkveien 11, 13 og 19
- Utskifting av ca. 30 defekte vinduer

- Beplantning av 3 grantrær (juletrær)
- Energikartlegging og estimat for et fremtidig rehabiliteringsprosjekt
- Installasjon av sikringsgjerder rundt høyblokkene
- Avtale med konsulentselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21 i forbindelse med sikringstiltak høyblokker og en fremtidig rehabilitering
- Forberedende arbeid med ansettelse av en daglig leder i 100% stilling

Søppel:
Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig.
Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjennelse fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning.
Husk også at borettslaget også setter ut containere minst 1 gang pr. år i forbindelse med dugnader.
Et ryddig borettslag skaper et triveligere og bedre miljø både for store og små.

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 ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme til dette bygget. Avtalen innebærer også at Østbanernes Forbruksforening i regnskapsåret 2024 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 181 002. Beløpet er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):
Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023, og har fungert tilfredsstillende. Overtagelse og befaring av hele anlegget ble utført den 29.april 2024.
Beboere som ønsker lading på sin parkeringsplass eller garasje sørger selv for å tegne et abonnement hos Aneo Mobility.

Heiser:
Dessverre har de nye heisene i høyblokkene hatt litt for mange driftsstopp i perioden. Dette har igjen skapt ekstra arbeid både for drift/vaktmestertjenesten og styret, og ført til økte kostnader. En del feil har gått på garantien da det har vært innkjøringsproblemer og

justeringer av det tekniske utstyret, men vi opplever dessverre at enkelte beboere er skyld i stoppene ved uvettig bruk. Vi oppfordrer derfor alle til å bruke heisene på en slik måte at vi hindrer mest mulig driftsstopper i fremtiden.

Parkeringskontroll og gjesteparkering:
Det ble inngått en ny avtale fra 1.04.23 med firmaet P-Service AS om parkerings-kontroll på område tilhørende Øvre Grorud Borettslag og nye skilt ble montert.
Retningslinjer for parkering og bruk av gjesteparkering ligger ute på Vibbo.

Renholdstjenester:
Ny renholds-avtale ble tegnet den 26. april 2024 med firmaet Cleanit AS.

Heldekkende brannvarslingsanlegg i høyblokkene:
Tidlig på sommeren 2024 fikk vi installert nye røykvarslere i alle leiligheter, unntatt i høyblokkene. Det ble gjennomført en spørrerunde hos alle beboerne i høyblokkene om deres røykvarslere fungerte, og de defekte har blitt byttet ut fortløpende i påvente av nytt system.
Etter en brannteknisk tilstandsrapport, som vi fikk gjennomført i fjor vår, så kom det fram at vi må ha heldekkende varslingsanlegg i høyblokkene. Årsaken er at det kun er ett trappeløp og bygningen er over 8 etasjer. Å finne en tilbyder som kan levere og montere dette, har tatt usedvanlig lang tid, da det er svært mange faktorer som spiller inn, og det er meget kostbart. Vi er nå i sluttfasen av tilbudsinnhentingen, og en leverandør kan forhåpentligvis få dette ferdigstilt innen fellesferien.
Alle leiligheter fikk nye brannslukkere i juni i fjor, og det ble montert nye røykvarslere og brannslukkere i alle fellesområder på høsten. Det ble gjennomført en branndemonstrasjon og slukkeøvelse også høsten 2024.

Interessegrupper i borettslaget:
Det finnes i dag 3 interessegrupper i borettslaget:
A: Rehabiliteringsgruppe (ansvarlige Sonja Pedersen og Jan Olav Wammer)
B: Utegruppe (ansvarlige Olaug Kaaby)
C: Velferdsgruppe (ansvarlig Heidi Diamantopulos)

Dessverre har det i 2024 vært alt for få som har vist interesse for disse gruppene, men styret håper at flere vil melde seg på i løpet av 2025. Påmelding via Vibbo.

Rehabiliteringsgruppens arbeid:
Det er i perioden avholdt 3 møter (20 august, 17 februar og 12 mars).
Gruppen ble dannet etter ønske fra beboerne i forrige styreperiode for å vurdere nødvendige tiltak som bør gjennomføres i regi av borettslaget. Gruppen har gjennomgått de ulike behovene for rehabilitering og er blitt enige om flere tiltak som er nødvendig for å ivareta både bygningenes tilstandsgrad, miljøkrav og beboernes komfort og sikkerhet. Det er også enighet om at også utseende/uttrykk på blokkene kan ha mye å si for fremtidig salg, og dermed verdiøkning selv med økte fellesutgifter.
Gruppen har i siste møte blitt godt informert i forbindelse med det arbeidet som konsulentfirmaet Øyvind Moen og arkitektfirma R21 har utført.

Velferdsgruppas arbeid:
Velferdsgruppen har bidratt til flere arrangementer:
17 august: Sommerfest for beboerne, der det kom ballongklovn, ansiktsmalere, hoppeslott og sklie, grillkokker fra Gunnar Ruud og underholdning av Bente som avsluttet kvelden med musikk og dans.
18 august: Det ble arrangert bruktmarked der beboerne fikk låne et bord de kunne selge ting de selv ikke hadde brukt for lengre, ting de hadde laget selv mm. Noen hadde også laget noe å bite i som de solgte. Utlevert 10 bord, men kom noen flere med egne stativ.
1 desember: Julegrantenning der beboerne gikk rundt og tente trær (7 stk.) i borettslaget. Avsluttet ved styrerommet med pepperkaker, gløgg og besøk av nissen. Ca. 100 barn deltok sammen med voksne.
12 januar: Det ble arrangert juletrefest sammen med 3 av de andre borettslagene i område.
6 mai: Det planlegges tiltak i forbindelse med dugnaden.

Utegruppas arbeid:
Det er avholdt 12 møter + møte med drift/vaktmestertjenesten og styre. Alle vannslanger og verktøy er sjekket i alle blokker, og det er kjøpt inn nye vannslanger, blomsterpotter og kasser etter behov til noen blokker. Det er dyrket villblomster 4 steder på borettslagets område, og det er satt ut 17 stk. sink ringer med stauder på ulike steder. Det er besørget beplantning foran 19 blokker. I tillegg er det fjernet ødelagte/gamle busker foran Gangstuvn. 4 og 6, samt i Kalbakkveien 11 og 15.
Det er kartlagt og restaurert flere uteplasser, og bygget ny pergola ved Gangstuveien 6.
2 gamle tørkebåser er gjort om til sykkelparkering ved Nordlisletta 13 og Gangstuveien 1.
Arbeidet fortsetter utover våren.
Utegruppa vil til slutt nevne at alle uteområdene som blir gjort i stand skal kunne brukes av alle.

Sikringstiltak av høyblokkene:
Vi viser til informasjonsskriv nr.1 av 11 april 2025
Styret og driftstjenesten vil fortløpende informere om videre fremdrift i saken gjennom Vibbo og oppslag i oppgangene.

Byggekomite for sikring fasader høyblokker og rehabiliteringsprosjektet.
Følgende personer fra borettslaget og drift/vaktmestertjenesten sitter i denne komiteen sammen med personer fra konsulentselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21.
Det bemerkes at styreleder og styremedlem ikke hadde stemmerett ved dette valget som ble tatt opp som egen sak på styremøte 26 mars 2025.
Styreleder: Jan Olav P. Wammer
Styremedlem. Sonja Pedersen
I tillegg sitter driftsleder i komiteen.
John Erik Ødegaard

Det er et ønske fra øvrige styre, konsulentselskap og arkitektfirma at disse personene blir sittende i byggekomiteen frem mot en ekstra ordinær generalforsamling til høsten.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr 37 556 062 som var som budsjettert.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var på kr 32 013 655 som var en del lavere enn budsjettert. Skyldes i hovedsak forsinkelse av installasjon av heldekkende brannvernanlegg i høyblokkene.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet med et overskudd på kr 3 896 217 og dette foreslås ført mot egenkapital.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 591 500 til større vedlikehold. I forbindelse med sikring av fasadene på våre 4 høyblokker må en kunne forvente at denne posten vil øke betraktelig, men kostnadskalkyle for dette arbeidet er ikke klart før i midten av mai. Nærmere informasjoner vil bli sendt ut så snart dette er klart.
Det vil også bli utført rens av samtlige kanaler i alle leiligheter høsten 2025.

Bruk av konsulenttjenester
I forbindelse med en sikring av fasadene i høyblokkene og en fremtidig rehabilitering av borettslaget var det helt nødvendig for styret og inngå et nærmere samarbeide med et konsulentselskap og et arkitektfirma.
Bruk av disse selskapene vil medføre økte utgifter. Kostnadene for dette blir tatt av oppsparte midler.

Ansettelse av daglig leder
Styret har våren 2025 startet arbeidet med å få på plass en daglig leder fra høsten 2025. I forbindelse med dette arbeidet vil det bli benyttet et rekrutteringsfirma som vil hjelpe styret med å få tak i rett person.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har fra 1 januar 2025 økt de kommunale avgiftene.
Husholdningsavfall med 5%, vanngebyret med **27,4%** og avløpsgebyret med 4,2%.
Dette betyr økte utgifter på kr 773 005 for 2025.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. I budsjettet for 2025 er det avsatt totalt kr 10,2 millioner til energikostnader (fjernvarme og strøm til alle fellesanlegg)

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Grorud Borettslag. Økning i premien på 15,7 % fra 1. januar 2025. Dette betyr økte utgifter på kr 262 060 for 2025.

Lån
Øvre Grorud Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.
Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 4,5% (gjeldende fra 1 februar 2025), og styret håper det ikke skal bli nødvendig med ytterligere økninger resten av året.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE GRORUD BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y04PB-420YO-HUJ1F-E8C8D-AIUVE-DUL03

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**19 347 973**	**15 594 001**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 896 217	5 929 115
Tilbakeføring av avskrivning	16	251 976	250 893
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	0	19 000
Tillegg salgssum anl. midler	16	0	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-67 313	-185 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 041 932	-2 246 037
Endring annen langs. gjeld	21	78 900	-29 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 117 848**	**3 753 971**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**22 465 822**	**19 347 972**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	24 998 286	23 314 714
Kortsiktig gjeld	-2 532 464	-3 966 741
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22 465 822**	**19 347 973**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 914 612	35 918 220	35 925 000	37 354 000
Vaskeri	10	63 617	95 375	80 000	80 000
Garasjer	2	746 000	643 200	772 800	744 000
Andre anlegg	2	547 706	0	0	540 000
Andre inntekter	3	284 127	913 483	706 800	707 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**37 556 062**	**37 570 278**	**37 484 600**	**39 425 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 925 092	-2 369 786	-2 381 500	-2 495 000
Styrehonorar	5	-727 500	-642 500	-711 500	-772 000
Avskrivninger	16	-251 976	-250 893	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-31 500	-27 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-564 895	-537 208	-567 000	-595 000
Konsulenthonorar	7	-35 008	-27 459	-810 000	-1 260 000
Drift og vedlikehold	8	-5 576 281	-3 637 308	-4 800 000	-5 591 500
Forsikringer		-1 671 400	-1 553 972	-1 710 000	-1 868 560
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-183 000
Kommunale avgifter	9	-7 001 388	-6 016 212	-6 981 000	-7 846 800
Energi/fyring	11	-8 780 063	-9 371 551	-10 200 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 369 242	-2 381 768	-2 594 000	-2 698 000
Andre driftskostnader	12	-2 905 556	-2 815 533	-2 897 000	-2 458 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-32 013 655**	**-29 818 368**	**-34 091 679**	**-36 225 860**
DRIFTSRESULTAT		**5 542 407**	**7 751 910**	**3 392 921**	**3 199 140**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	775 099	272 208	145 000	450 000
Finanskostnader	14	-2 421 288	-2 095 003	-2 378 000	-2 376 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 646 190**	**-1 822 795**	**-2 233 000**	**-1 926 000**
ÅRSRESULTAT		**3 896 217**	**5 929 115**	**1 159 921**	**1 273 140**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 896 217	5 929 115		

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	16	1 955 153	2 139 817
Aksjer og andeler	17	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 289 035**	**87 473 698**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175 758	156 274
Forskuddsbetalte kostnader		1 182 483	131 983
Andre kortsiktige fordringer	18	62	57 932
Driftskonto OBOS-banken		5 361 858	8 968 054
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		90 529	67 218
Sparekonto OBOS-banken		18 045 655	13 847 884
Sparekonto OBOS-banken II		105 721	49 148
SUM OMLØPSMIDLER		**24 998 286**	**23 314 714**
SUM EIENDELER		**112 287 320**	**110 788 413**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		50 791 381	46 895 164
SUM EGENKAPITAL		**50 845 981**	**46 949 764**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 990 732	43 032 664
Borettsinnskudd	20	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	21	1 315 633	1 236 733
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 908 875**	**59 871 907**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		421 849	444 213
Leverandørgjeld		1 732 710	2 241 350
Skyldige offentlige avgifter	22	172 029	137 523
Påløpte renter		13 078	219 541
Påløpte avdrag		0	646 073
Annen kortsiktig gjeld	23	192 798	278 041
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 532 464**	**3 966 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**112 287 320**	**110 788 413**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Pantstillelse	24	98 475 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Parelius Wammer	Louise Tranekær Maabjerg	Sonja Vibece Pedersen
Lars Helge Hatlen Trøen	Torild Smalberget	

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	35 779 436
Garasje	746 000
Parkering	547 706
Tjenestebolig	72 000
Leie	63 576
Garasje	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**37 208 318**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte fakturaer ØF	181 002
Gebyrer vedrørende fakturering	10 600
Opprydding kundereskontro	335
Nettinnbetalinger	500
Leie av antenneplass Telenor	40 863
Leie av basestasjon Telia	50 827
SUM ANDRE INNTEKTER	**284 127**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 659 200
Overtid	-145 927
Påløpte feriepenger	-192 903
Fri bil, tlf etc.	-9 882
Fri bolig	-38 304
Fri telefon	-3 294
Naturalytelser speilkonto	51 480
Arbeidsgiveravgift	-325 512
LO/NHO-ordningen (AFP)	-42 639
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-41 213
O/U premie	-1 335
Refusjon sykepenger	521 222
Gaver til ansatte	-1 000
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Kantinekostnader	-448
Andre personalkostnader	-32 387
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 925 092**

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 2023/2024, og er på kr 727 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 310, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 451
OBOS Prosjekt AS	-5 683
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 008**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvvaag Prosjekt AS	-93 750
Ringside Rørleggerbedrift AS (Omlegging fjernvarmerør)	-628 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-722 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-466 345
Drift/vedlikehold VVS	-1 732 934
Drift/vedlikehold elektro	-583 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 159
Drift/vedlikehold heisanlegg	-231 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 299 016
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-136 158

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-145 602
Egenandel forsikring	-54 000
Kostnader dugnader	-662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 576 281**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 392 482
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-2 608 362
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 001 388**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	63 617
SUM INNTEKTER VASKERI	**63 617**
SUM VASKERI	**63 617**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 176 076
Fjernvarme	-7 603 987
SUM ENERGI / FYRING	**-8 780 063**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-364 889
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 497
Annen leiekostnad	-10 812
Håndverktøy	-62 743
Datautstyr	-39 904
Annet driftsmateriale	-72 811
Lyspærer og sikringer	-7 591
Vakthold	-562 085
Renhold ved firmaer	-902 404
Snørydding	-223 407
Andre fremmede tjenester	-37 785
Kontor- og datarekvisita	-21 872
Trykksaker	-11 069
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 310
Andre kontorkostnader	-97 669
Telefon/bredbånd	-15 660
Porto	-12 175
Drivstoff	-59 024

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Vedlikehold biler/maskiner	-142 832
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-10 048
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-200 970
Tap på fordringer,	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 905 556**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	107 895
Renter bank	655 115
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 089
SUM FINANSINNTEKTER	**775 099**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 420 678
Renter på leverandørgjeld	-610
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 421 288**

NOTE: 15
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.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Byggegjerde		
Tilgang 2024 (avskrives fra 01.01.2025)	67 313	
		67 313
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		

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

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	-89 979	
Avskrevet i år	-22 263	
		110 383
Laser		
Kostpris	92 417	
Avskrevet tidligere	-20 794	
Avskrevet i år	-9 242	
		62 381
Lift/kompremator		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-128 582	
Avskrevet i år	-13 535	
		59 899
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	-796 937	
Avskrevet i år	-81 044	
		331 638
Varebil		
Tilgang 2023	185 000	
Avskrevet tidligere	-33 917	
Avskrevet i år	-37 000	
		114 083
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-26 715	
Avskrevet i år	-3 143	

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

		1 572
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-23 156	
Avskrevet i år	-2 956	
		3 456
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-653 378	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 191 454
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tjenesteleilighet		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-50 363	
Avskrevet i år	-5 925	
		2 968
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 955 153**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-251 976**

NOTE: 17
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning renteinntekt bankkonto	62
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**62**

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-32 178 642	
Økning 2021 - 2022	-14 821 358	
Nedbetalt tidligere	3 967 336	
Nedbetalt i år	1 041 932	
		-41 990 732
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 990 732**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 773 200
Tilleggsinnskudd	-5 192 510
Balkonginnskudd (lavblokkene)	-4 636 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 602 510**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-553 333
Andre innskudd	-762 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 315 633**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-90 529
Skyldig arbeidsgiveravgift	-81 500
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-172 029**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-192 903
Gebyr og fakturaomkostninger	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-192 798**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	41 990 732
TOTALT	**57 593 242**

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

Bygninger	85 322 881
TOTALT	**85 322 881**

Transaksjon 09222115557543842363 Signert JOPW, LTM, SVP, TS, LHHT

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestertjenesten består av 1 driftsleder og 1 heltidsansatt vaktmester. I tillegg er det fra 28 april ansatt en midlertidig vaktmester på 50% etter at vaktmester Idar Rand gikk av med AFP i slutten av april. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

Kontortiden ved vaktmesterkontoret er mellom kl. 15:00 og 17:30 tirsdager og mellom kl. 15:00 – 16:00 på torsdager.

Telefon til driftsleder John Erik Ødegaard: 92092662 og vaktmester Tore Bråten: 40057902
E-post til vaktmestertjenesten er: grorbor@gmail.com.

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: ovregrorud@styrerommet.no eller se oppslag i oppgangene.

Vaktordning
Borettslaget har avtale med Securitas om tjenesten Securitas Bomiljø. Dette innebærer sikring av borettslagets eiendom og bygninger, samt at bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet.

Henvendelser til Securitas gjøres til telefon 22 97 10 70. Husk alltid å oppgi at det er Øvre Grorud Borettslag (5175) du ringer ifra, og oppgi navn og korrekt adresse for hendelsen.

Garasjer, parkering og parkeringskontroll
Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet. Utlysning av ledige garasjer/parkeringsplasser skjer på Vibbo og ved oppslag i oppgangene. Søknadsskjema finnes på Vibbo og hos drift/vaktmestertjenesten.

Styret oppfordrer alle som har parkeringsplass og/eller garasje som de ikke bruker, om å si opp disse. Dette vil bidra til at flere får mulighet til å leie.

Gjesteparkeringsplassene er reservert gjester utenfra og skal ikke benyttes av beboere, firmabiler eller drosjer. Beboere eller andre som ikke rettmessig kan parkere på disse plassene vil bli ilagt et gebyr og kjøretøyet kan bli fjernet.

Borettslaget har fra 1.04.2023 avtale om parkeringskontroll med P-Service AS, som kontrollerer at reglene for parkering som er angitt i Husordensreglene følges. Ved brudd på disse ilegges det gebyr og eventuell fjerning av kjøretøyet.

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:
P-Service AS
Jerikoveien 26

1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84 E-post: post@pservice.no

Nøkler/skilt
Nøkler og skilt til postkasser og ringetablå må bestilles hos vaktmestertjenesten.

Vaskeri
Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9 og 13 og Nordtvetveien 5. Vaskeriene skal brukes i henhold til instruks og retningslinjer fastsatt av styret og drift/vaktmestertjenesten. Polletter kjøpes på drift/vaktmesterkontoret.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607357. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

VIKTIG: Skade i leiligheten
Oppstår en skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget (for eksempel stenge av vanntilførsel) mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes umiddelbart pr. telefon til drift/vaktmestertjenesten og/eller styret pr. telefon.
Drift/vaktmestertjenesten og styre vil ved skade sørger for å begrense skaden, og de vil kontakte f.eks. rørlegger og gjøre nødvendige avtaler.
Når en skade er besiktiges av f.eks. rørlegger eller drift/vaktmestertjenesten meldes skaden inn til vårt forsikringsselskap for videre oppfølging og utbedring.
(skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post: forsikring@obos.no)

Øvrige skader generelt skal meldes inn til drift/vaktmestertjenesten og styre på e-post: grorbor@gmail.com og ovregrorud@styrerommet.no

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

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til drift/vaktmestertjenesten på e-post: grorbor@gmail.com

Internkontroll
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Medlemskap i Huseiernes landsforbund
Borettslaget er medlem av Huseiernes landsforbund. Det gir borettslaget mulighet til å få hjelp i juridiske og driftsmessige forhold i tillegg til den bistand vi får fra forretningsfører.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Øvre Grorud Borettslag får levert strøm fra Fortum Strøm AS til sine 59 fellesanlegg.

Fjernvarme
Øvre Grorud Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV og bredbåndstjenester
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

Fra mai 2024 og til og med april 2025

- Utskifting av fjernvarme og kulvertrør mellom Nordtvetbakken 2 og Nordlisletta 9
- Utskifting av pulverapparater i alle leiligheter og fellesarealer
- Installasjon av pulverapparater med skap i samtlige oppganger i 20 blokker
- Utskifting av samtlige røykvarslere i langblokker og paddeblokker
- Merking av samtlige inngangsdører til leiligheter og postkasser
- Utskifting av lys til LED lys i kjellere inkl. berederrom og vaskerom i Gangstuveien 10, Kalbakkveien 11, 13 og 19
- Utskifting av ca. 30 defekte vinduer
- Utskifting av div. defekte pumper i forbindelse med varmtvann
- Nye tørketromler i Kalbakkveien 11 og 19
- Kameraovervåkning i Gangstuveien 12
- Nye alarmer på styrerommet, traktorgarasjen, drift/vaktmesterkontoret og 2 tjenesteleiligheter
- Beplantning av tre grantrær (juletrær)

2023

- Maling (tak, vegger og listeverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Gangstuveien 1 og 12
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Gangstuveien 1 og 12.
- Oppmaling i inngangspartiene i høyblokkene.
- Bygd 17 stk. nye boder i tidligere kjølerom i etg. U1 i Gangstuveien 12.
- Installert 21 stk. nye LED lamper i kjeller U1 i Gangstuveien 12.
- Fjerning av 2 stk. gamle kjøleaggregater i Gangstuveien 12.
- Asfaltering ved garasjeanlegg ved Gangstuveien 8.
- Utvidelse og asfaltering av gangvei fra Nordtvetveien 7 og ned til lekeplass.
- Skifte av 2 stk. avtrekksvifter på tak i Kalbakkveien 17 og Gangstuveien 12.
- Oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med nye avtrekksvifter.
- Ny vaskemaskin i Kalbakkveien 11 og ny tørketrommel i Gangstuveien 6.
- Nytt 400 l ekspansjonskar i Kalbakkveien 17
- Skiftet radiatorpumper i kjeller i Gangstuveien 10 og 12.
- Skiftet sirkulasjonspumper i forbindelse med varmtvannsproduksjon i Gangstuveien 2 og 8 samt Kalbakkveien 19.
- Skiftet 3 garasjeporter
- Skiftet xx-antall radiatorkraner i leiligheter.
- Skifte og reparasjon av xx-antall vinduer og balkongdører i leiligheter.
- Nytt rekkverk utenfor inngang i Nordtvetveien 9A og B
- Diverse

2022

- Klargjøring av infrastrukturen for elbillading på samtlige parkering/garasjeplasser i borettslaget (11 forskjellige plasser).
- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12
- Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Kalbakkveien 17 og 21.
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Kalbakkveien 17 og 21
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- 4 stk. nye kjellerboder i Gangstuveien 12 (grunnet vanninntrengning i (U2).
- Rens av takvifter i alle paddeblokker (6) og høyblokker (4).
- Skiftet 20 stk. vinduer og 4 stk. balkongdører, samt reparert ca. 75 vinduer i forskjellige blokker.
- Skiftet XX-antall radiatorkraner.
- Utskifting av utstyr i forbindelse med vanntilførsel i Gangstuveien 1, Kalbakkveien 17 og Nordlisletta 9
- Skiftet 6 stk. garasjeporter

2021

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider på resterende 13 blokktak i gjennomført rekkefølge: Nordtvetveien 7 og 5, Gangstuveien 6, Nordtvetbakken 2,

Nordlisletta 9 og 11, Gangstuveien 8 og 10, Fyrrommet, Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 12 og 1.
- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Kalbakkveien 17 og 21.
- Utskifting av inngangsdører i alle punktblokker (paddeblokker).
- Maling av trappeoppganger (tak, vegger og listverk) samt nytt gulvbelegg i alle punktblokker (paddeblokker).
- Utskifting av belysning (LED) i alle oppganger i punktblokkene (paddeblokker).
- Oppgradering av SD anlegg til EcoStruxure for kontroll, styring/regulering av fjernvarmen i forbindelse med varmtvann og varme til radiatorene.

2020
- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider Kalbakkveien 11, 13, 15 og 19, Nordtvetveien 9 og Gangstuveien 2 og 4 skiftet. Øvrige får nytt taktekke vår/sommer 2021. Nye inngangsdører samt oppgradering av ramper og trapperepos høyblokker.
- Fjernet oljetanken ved Kalbakkveien 13/15.

2019
- Gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør fra samtlige leiligheter og vaskerier ut i det offentlige avløpsnettet.
- Gjennomført en enkel kontroll i samtlige leilighetene i forhold til vann, avløp, ventilasjon, røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier.
- Etablert ny lekeplass ved Kalbakkveien 13/15/17
- Utskifting av callinganlegget til Aiphone med video i alle leiligheter

2018

- Søppelbrønn og rens av ventilasjonskanal. Installert 1 søppelbrønn og 1 papirbrønn ved Nordlisletta.

- Ferdigstilt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2017

- Installert system for automatisk vannpåfylling og rensing av varmtvannsystemet.

- Vinduer og balkongdører malt utvendig. Utbedring og forankring av teglsteinsvegger på høyblokkene. Påbegynt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2016

- Det gamle jordvarmeanlegget er avviklet, og det er montert varmevekslere som benytter fjernvarme til oppvarming av tappevann. I lavblokkene er vegger, tak og gulv i kjellertrapp i oppgangene og kjellergulvene overflatebehandlet (malt). Lysarmaturer i oppgangene og ved inngangsdører til oppganger og kjeller er skiftet ut til LEDarmaturer. Fyrhuset er overflatebehandlet utvendig. I inngangspartiene i høyblokkene er tak og vegger overflatebehandlet og lysarmaturer er skiftet til LED - armaturer.

2015

- Alle gamle søppelskap er fjernet og byttet ut med søppelbrønner. I sammenheng med dette arbeidet ble gjerder byttet ut og nye lamper montert enkelte steder.
- Skråningen bak fyrhus er planert og jevnet med 300 m3 masse og tilsådd. Busker i skråningen ved parkeringsplassene ved Nordlisletta 9 og 11 ble erstattet med krypfuru. Grøntanlegget er vedlikeholdt; busker og trær er beskåret, hekker er satt opp og skiftet ut enkelte steder, gangveier er anlagt og plener er vedlikeholdt.
- Gjerder er byttet ut i tilknytninger til etablering av søppelbrønner.
- Veiene foran garasjeanleggene rett over Nordtvetveien 9 er drenert og asfaltert.
- Det er foretatt overflatebehandling av tak, vegger og gulv på verandaene i punktblokkene (paddeblokkene). I forbindelse med arbeidene ble 4 markterrasser oppgradert med heller, nytt gjerde og hekk på utsiden.
- Ved fornyelse av avtale med Canal Digital er alle dekodere skiftet ut med ny type med opptaksmuligheter.

2014

- Brannsikring Brannmeldere og brannslukningsapparat er skiftet ut i samtlige leiligheter. Bunnledninger inspisert, spylt og renset. Anskaffet ny traktor; Wille 365

2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

2012

- Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

2010

- Alle vinduer i leilighetene kontrollert og vedlikeholdt, enkelte vinduer skiftet ut.
- Skiferheller på trapper reparert eller skiftet ut.

2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.

- Anlegget rundt traktorgarasjen ble satt i stand.
- Innglassing av ønskede balkonger i høyblokkene.
- Nye lysbrytere montert i noen av blokkene.
- Rehabilitering av våtrommene.
- Utskifting av hovedtavlene.
- Kabel-TV anlegget ble oppgradert.
- Nye fjernvarmerør.
- Nye vaskemaskiner.
- Brannslukkingsapparater ble byttet i alle leiligheter.
- Nye sentrifuger.
- Taket på Nordlisletta 13 ble lagt om på grunn av lekkasje og råteskader.
- Det har vært skiftet 2 hovedventiler i fyrhuset.
- Platene på undersiden av alle tak i øverste etasje på høyblokker og på lavblokker er byttet med sementbaserte og vedlikeholdsfrie plater.
- Alle vinduer er kontrollert og nødvendige utbyttinger er utført.
- Alle branndører er skiftet ut, trapper til inngangspartier er ettersett og reparert og inngangsdørene er lakkert utvendig.
- Det er skiftet postkasser i Kalbakkveien 11 og Nordtvetveien 5, 7 og 9.
- Vaktmesterkontoret er pusset opp.
- Det er byttet takkledning på alle garasjer og utskifting av gamle motorvarmerposter er påbegynt.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
A. Som styreleder for 2 år foreslås:			
Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Ny *	2 år

* Sonja Pedersen har i flere perioder vært vara/styremedlem.

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:			
Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	Gjenvalg	2 år
Daniel Bøhn Rayner	Kalbakkveien 11 C	Ny	2 år
Marthine Elise Øhre Skaug	Kalbakkveien 21	Ny	2 år
Damian Czyzyk	Gangstuveien 1	Ny	2 år
Som varamedlemmer for 1 år foreslås:			
Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6 B	Ny **	1 år
Amanj Sheikhi (2 vara)	Kalbakkveien 11 B	Ny	1 år
Adrian Luxandra (3 vara)	Nordtvetveien 9 A	Gjenvalg	1 år

** Heidi Diamantopulos har i flere perioder vært vara/styremedlem.

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:			
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17		1 år
Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A		1 år
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D	Gjenvalg	1 år

På vegne av valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Heidi Diamantopulos
Rodel Montano

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

Som styreleder: Sonja Pedersen (54 år), Gangstuveien 10D
Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 6-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

Som styremedlem: Lars H Hatlen Trøen (54 år), Gangstuveien 1
Lars har sittet som styremedlem i ØGB i 2 år, og har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.
Motivasjonen hans for å sitte som styremedlem er at han er glad i å påvirke og bidra i eget bomiljø og økonomi.
I en gruppe jobber Lars bra og han har god erfaring fra å samarbeide i grupper fra tidligere verv. Han er opptatt av andres ideer og finne gode løsninger sammen. Men ønsker og å ytre egne meninger og syns god kommunikasjon er viktig.
Han er flink til å koordinere og er flink til å svare så man får en god kommunikasjon.

Som styremedlem: Daniel Bøhn Rayner (32 år), Kalbakkveien 11C
Daniel er 32 år gammel og bor i Kalbakkveien 11C sammen med hans samboer. Daniel har god kjennskap til styrearbeid, samt organisasjonskompetanse og god innsikt i politiske prosesser. Han brenner veldig for å fortsette det gode initiativet med å løfte de sosiale og felles arenaene for beboerne i borettslaget, og bidra til at borettslaget skal være et godt og vennlig sted å være. Daniel er effektiv, sosial, selvstendig og fleksibel. Har erfaring med høyt tempo og teamjobbing. Han er en blid, omgjengelig og engasjert person.

Som styremedlem: Marthine Elise Øhre Skaug (39 år), Kalbakkveien 21
Marthine jobber som organisasjonsmedarbeider hos Framfylkingen, LO's Barne- og Familieorganisasjon. Hun sitter som vara i styret til Grorud Samfunnshus, og styremedlem i Grorud Framlag. Marthine er glad i samhold og inkludering, og har blant annet arrangert «Inkluderende Jul» på eget initiativ. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person.

Som styremedlem: Damian Czyzyk (41 år), Gangstuveien 1
Damian har mastergrad i oseanografi og en ingeniørtittel i kjemiteknologi. Han tar med mange års erfaring fra selskaper innen produksjonsteknologi og byggebransjen. For øyeblikket jobber han i dag som teknisk ingenør i det tyske konsernet Techem, som leverer vann-, varmemålere, varmestyringssystemer og trådløse systemer for fjernavlesning. Damian viser stor interesse i fornybare energikilder og energibesparende systemer, og på fritiden liker han å drive med snekkerarbeid.

Som 1 varamedlem: Heidi Grande Diamanopulos (59 år), Gangstuveien 6B
Hun jobber som rådgiver for erstatning og skadesaker i Elvia. Har lang erfaring som styremedlem i Øvre Grorud borrettslag. Har vært ute av styret i 2 år. Sitter også i styret i Grorud Samfunnshus. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person, som liker å ta i et tak.

Som 2. varamedlem: Amanj Sheikhi (45 år), Kalbakkveien 11B
Amanj har ingen erfaring med å sitte i styret.
Han jobber med vedlikehold hos Statens vegvesen. Tidligere jobbet han som anleggsleder i byggebransjen og kjenner til generelle utfordringer med drift og vedlikehold av konstruksjoner. Han er en blid og engasjert person.

Som 3. varamedlem: Adrian Luxandra (39 år), Nordtvetveien 9A
Adrian bringer med seg 11 års erfaring fra byggebransjen, nå innenfor bygningsdrift i AF Gruppen. Adrian har sittet som varamedlem i 2 år i ØGB. Han trives med å jobbe i team, delta i prosjekter og samarbeide med andre. Han er komfortabel med å kommunisere i grupper og dele sine meninger og tanker. Motivasjonen hans for å sitte i styret er å bidra med sin kompetanse for å videreutvikle borettslaget og å lære mer om styrearbeidets oppgaver og muligheter i ØGB

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955004310
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder foreslås styreleder Jan Olav P. Wammer.
>
> ✓ **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. 51 tilstede - 2 fullmakter - Totalt 53 andeler.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS Hedda Trøan foreslått. Som protokollvitne ble Erland-Furusæther foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

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. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Det foreslås en samlet godtgjørelse til styret på kr. 772 000

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for enkelte av styrets medlemmer. Bla. har styreleder i denne perioden arbeidet over 100% av en normal stilling regnet i timer, og har i tillegg deltatt i mange møter i forbindelse med sikring av fasader og forberedende møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.

Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021.

Styreleder har etter eget ønske valgt å ikke stille til valg i 2025, og vil etter general-forsamlingen 14 mai avslutte sitt styrearbeid etter 14 år i styret.

Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver, og det er nå besluttet å få ansatt en daglig leder i 100% stilling så fort som mulig. Styret har tatt kontakt med flere rekrutteringsfirmaer i denne saken, og jobber nå videre med å få valgt et av disse selskapene.

1. varamedlem møter fast på styremøtene, mens 2 og 3 varamedlem kan møte om de har anledning.

Det bemerkes at alle i styre og de tre varamedlemmer bla. får godtgjørelse for hvert oppmøte på styremøter.

Kommentarer Styrehonoraret forutsetter å dekke styrets ordinære arbeid. Driftsleder har vært 100% sykemeldt fra september 2023 og frem til 1 september 2024

Det bemerkes spesielt at borettslaget i perioden 1 mai og frem 1 september 24 har "spart" personalkostnader på ca. kr. 300 000,- **da NAV har utbetalt dette i form av sykepenger til driftsleder.**

Vaktmester Idar Rand og styreleder delte på noen av disse oppgavene i sykdoms-perioden.

Hva fikk andre styrer betalt i 2024?
Regnskapskonsulent i OBOS v/Ana Mervin har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen facit og svar på hvordan fordelingen skal gjøres.
Det er normalt at styreleder får mest betalt. Resten av honoraret fordeles på hvilke oppgaver og hvor stor arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.
Mervin har sett på styrehonorarene til 3744 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.
Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent 10% ligger på 3100 kroner eller mer, forteller Mervin.

Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2023, og det gjelder bare for styret, ikke valgkomite eller andre grupper.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

• Oppfølging av drift/vaktmestertjenesten

• Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.

• Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling

• Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift

• Behandle skader og forsikringssaker

• Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter

• Foreta nødvendige regulering av felleskostnader

• Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsopp-gaver

• Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse

• Inngå driftsavtaler

• Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie

• Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere

• Påse at vedtekter og husordensregler overholdes

• Behandle klagesaker

• Ivareta henvendelser fra beboere

• Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 772 000.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styret foreslår at godtgjørelsen til valgkomiteen opprettholdes på kr. 10 000.

(Honoraret til valgkomiteen i fjor var på kr. 10 000).

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som også i denne perioden har vært meget krevende da et av valgkomiteens medlemmer (Bernt Wathne) gikk bort i oktober 2024, og det var vanskelig å finne en ny person.

Kommentarer:

Styrets nestleder Louise T. Maabjerg ble i høst alvorlig syk, men kunne heldigvis så smått begynne og delta i styrets arbeid vinteren 2025. Rehabiliteringen etter sykdommen har medført at hun dessverre har vært nødt til å trekke seg fra videre arbeid i styret etter generalforsamlingen i mai etter bare 1 år i styret.

I tillegg gikk et annet styremedlem Torild Smalberget ut av styret i april pga. flytting. Hun var også valgt inn for 2 år i 2024.

Valgkomiteen var derfor nødt til å finne 3 nye kandidater til styrevervet for 2025 i tillegg til 3 varamedlemmer.

Valgkomiteens leder Heidi Diamantopulos har like før valgkomiteen arbeid var ferdigstilt valgt å gå ut av valgkomiteen for så å stille til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Saksbeskrivelse: Under punkt 11-1 står det bla. «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret»

(Innskudd på parkeringsplasser ble fjernet for noen år siden, og alle som hadde betalt innskudd på parkeringsplassene (kr. 2 000) fikk dette tilbakebetalt høsten 2022).

Styrets innstilling
Det foreslås at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer».

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen anbefaler at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt

Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 2: «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».

Det har kommet klager på at det er vanskelig å få nok hvile på morgenene og tidlig kveld, og det kan være vanskelig å få små barn til å sove etter kl 18.00 når det gjennomføres særlig støyende arbeider på morgenene og når kvelden kommer. Derfor må regelen justeres. Målet er å få en bedre samstemthet med hvordan samfunnet fungerer og hva som må tillates.

Forslag til endret tekst:

«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, men særlig støyende arbeider, som for eksempel banking, boring, bruk av maskiner og så videre, skal begrenses til kl. 07.30 – 19.00 på hverdager, og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt. 2 i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 2 slik styret har foreslått.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

10. Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering

Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«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 sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

Forslag til endret tekst:

«Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig.

Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjennelse fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning».Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«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 sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

Styrets innstilling
Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt 7 Avfallshåndtering i henhold til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 7 Avfallshåndtering slik styret har foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

11. Ønske om at andelseierne individuelt skal få anledning til og nedbetale fellesgjelden (IN-ordning = IN betyr individuell nedbetaling)

Fremmet av: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10D

Da ønsker jeg at dette blir tatt opp på neste årsmøte og blir vedtatt. Slik at hver beboer får anledning til å betale ned på sin gjeld individuelt.

Dette foregår i de fleste borettslag og bør være en ordning hos oss også.

Styrets innstilling
Det er flere borettslag som har IN- avtale på ett eller flere av sine lån, men som oftest er det inngått i forbindelse med at man har satt i gang større prosjekter eller har veldig store lån. En generell anbefaling er at andel

fellesgjeld per andel overstiger kr 100 000 for å tiltre en slik ordning. Borettslaget må også ha en avtale om sikringsordning. Borettslaget skal ha avtale om garantert betaling av felleskostnader enten gjennom OBOS eller i Borettslagenes Sikringsordning AS.

Ved et forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) må styret fremme forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden, vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Ved en avtale må styret inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig.

Videre må borettslaget ha en sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente. Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne hvis forslaget blir vedtatt?

Fakturaene vil for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget? IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader Øvre Grorud Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjons-godtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjons-godtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Transaksjon 09222115557546864568 Signert JOW, EF

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering: Styret kan i dagens situasjon se mange ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig, men ønsker ikke å gå for en slik ordning nå da borettslaget står oppe i store økonomiske avgjørelser i forbindelse med sikringstiltak på høyblokker og fremtidige avgjørelser rundt en rehabilitering av hele borettslaget.

Forslag til vedtak:
Det vedtas ikke å gjennomføre ordning om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sonja Pedersen

Følgende stilte til valg:
Sonja Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Bøhn Rayner
Damian Czyzyk
Lars H Hatlen Trøen
Marthine Elise Øhre Skaug

Følgende stilte til valg:
Daniel Bøhn Rayner
Damian Czyzyk
Lars H Hatlen Trøen
Marthine Elise Øhre Skaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Grande Diamanopulos
Adrian Luxandra
Amanj Sheikhi

Følgende stilte til valg:
Heidi Grande Diamanopulos
Adrian Luxandra
Amanj Sheikhi

13. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rodel Montano
Jan Olav P. Wammer
Louise Tranekær Maabjerg

Følgende stilte til valg:
Rodel Montano
Jan Olav P. Wammer
Louise Tranekær Maabjerg

Møteleder: Jan Olav Wammer /S/
Protokollvitne: Erland Furusæther /S/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546864568

Dokument

5175 Øvre Grorud Borettslag 14.05.2025
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-05-15 13:52:43 CEST (+0200) av Hedda Trøan (HT)
Ferdigstilt den 2025-05-15 15:30:01 CEST (+0200)

Initiativtaker

Hedda Trøan (HT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
hedda.troan@obos.no

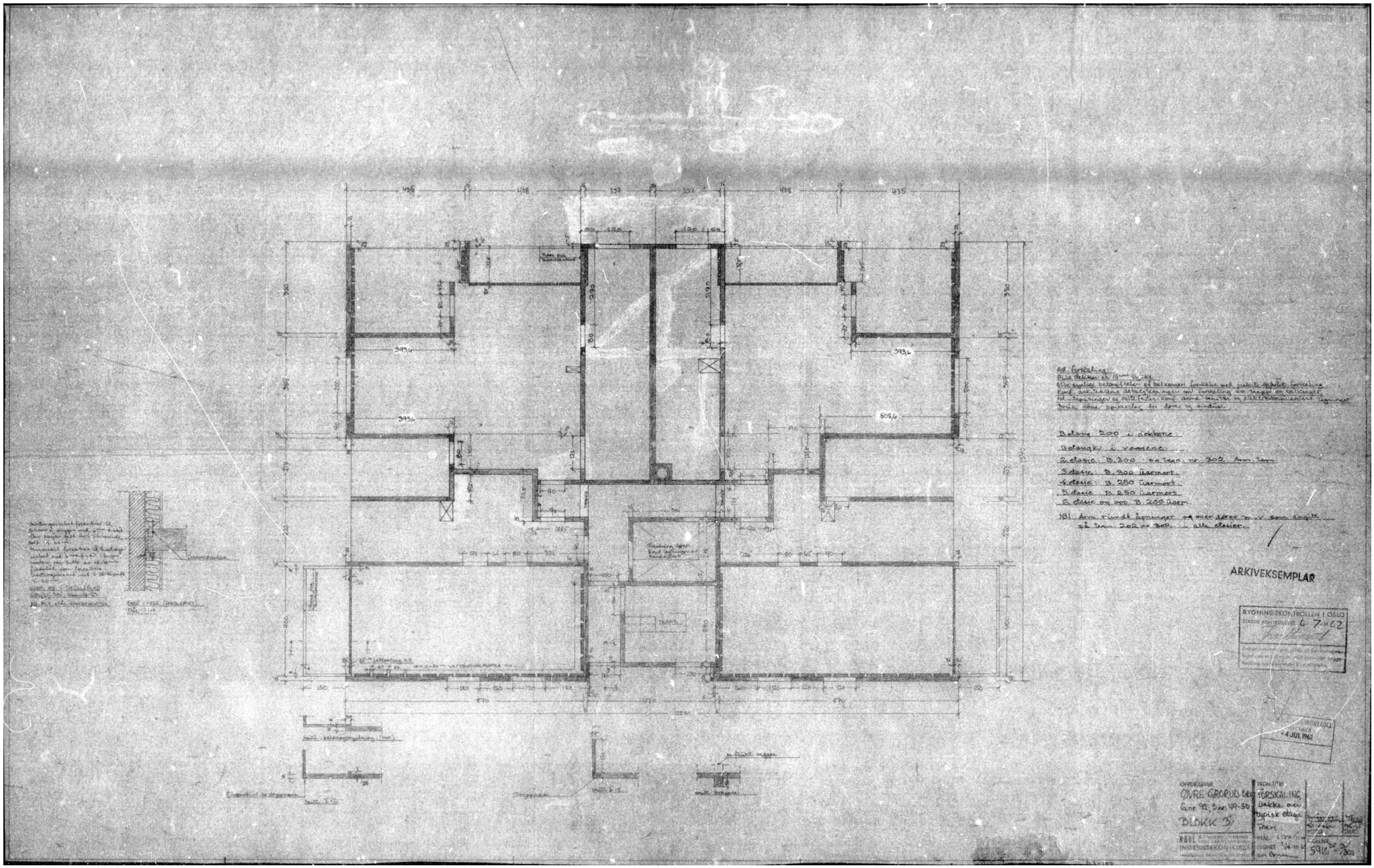
Underskriverne

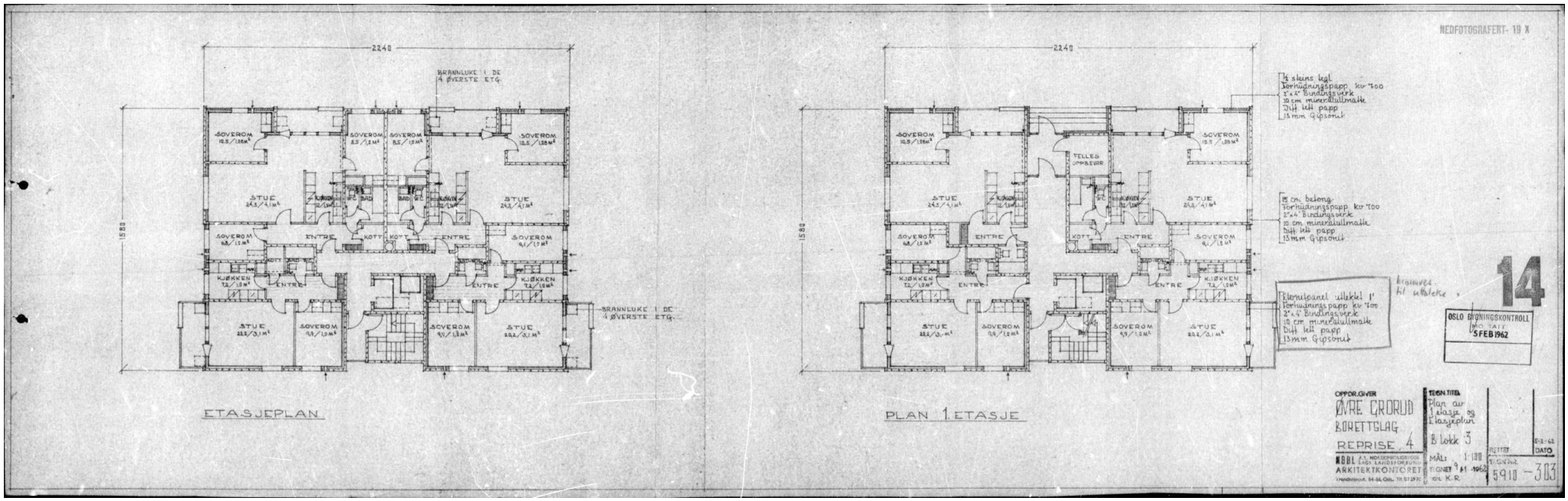
Jan Olav Wammer (JOW)
janowamm@online.no
+4790476695
Signert 2025-05-15 15:30:01 CEST (+0200)

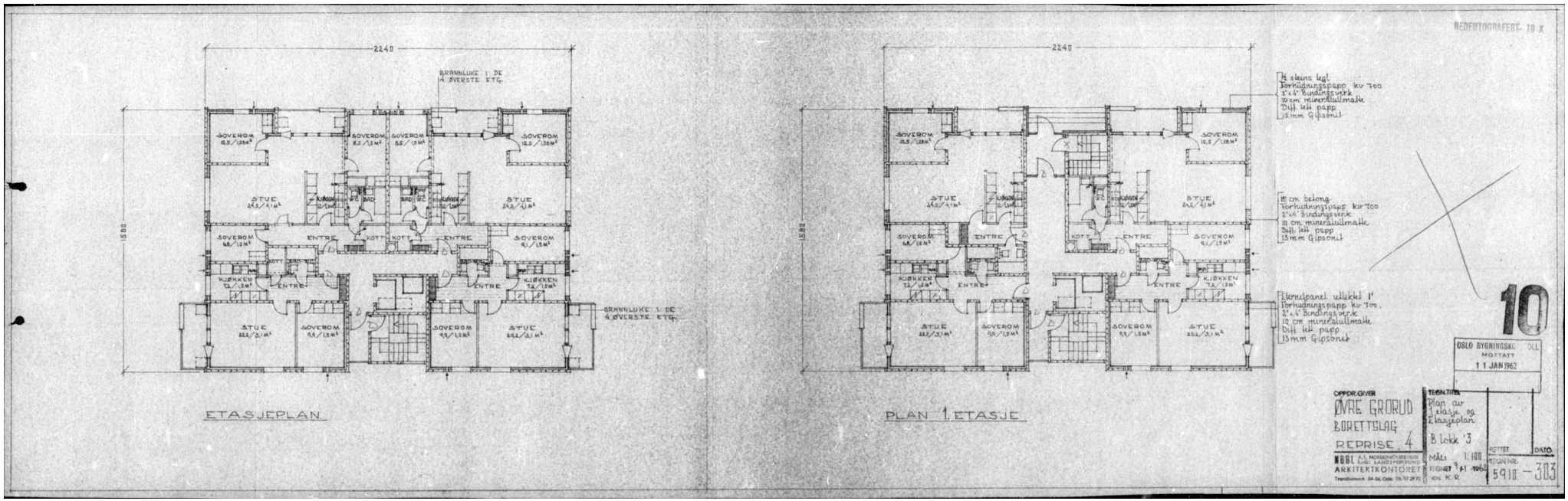
Erland Furusæther (EF)
erland.furusather@gmail.com
+4792237044
Signert 2025-05-15 13:53:47 CEST (+0200)

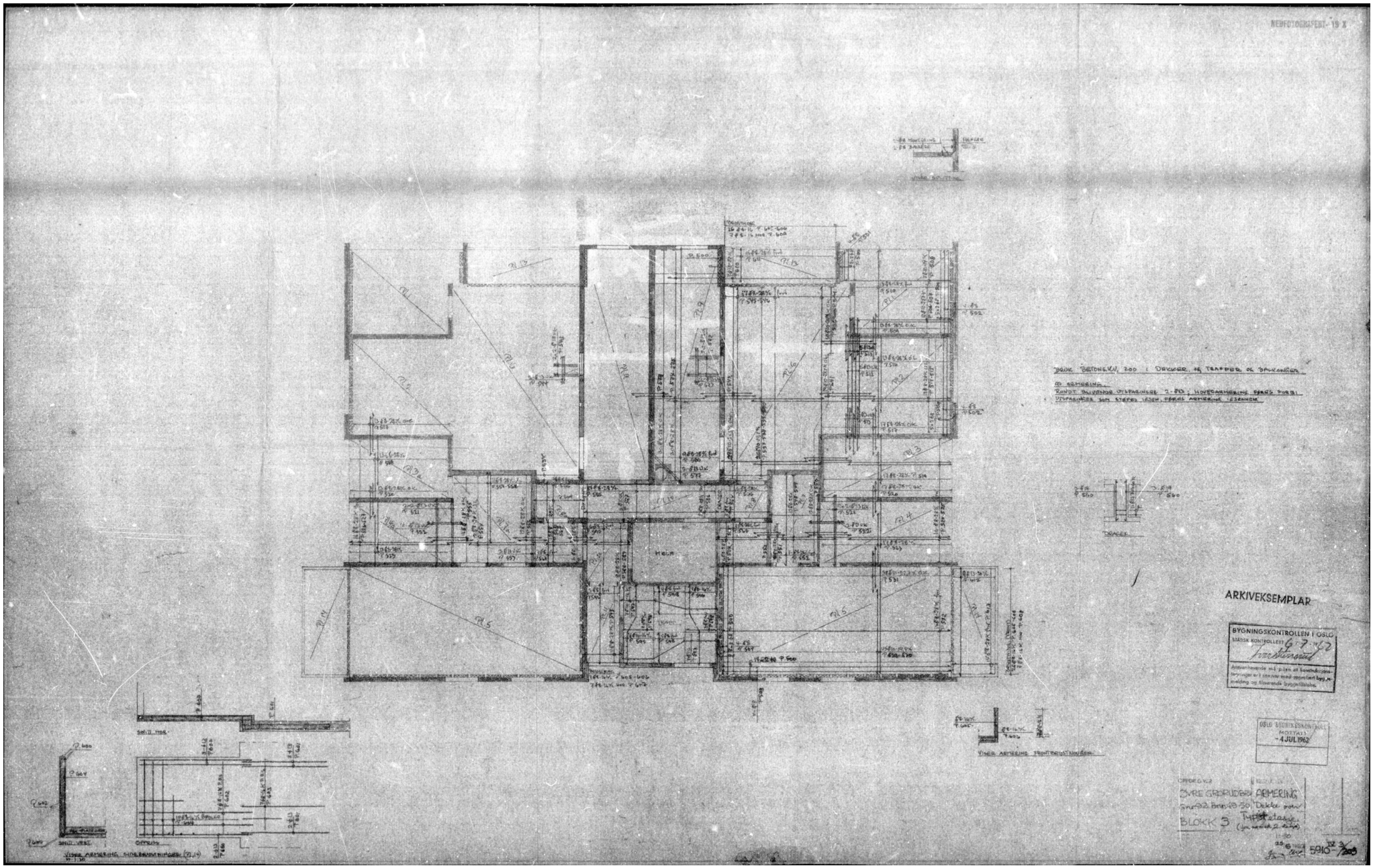
Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

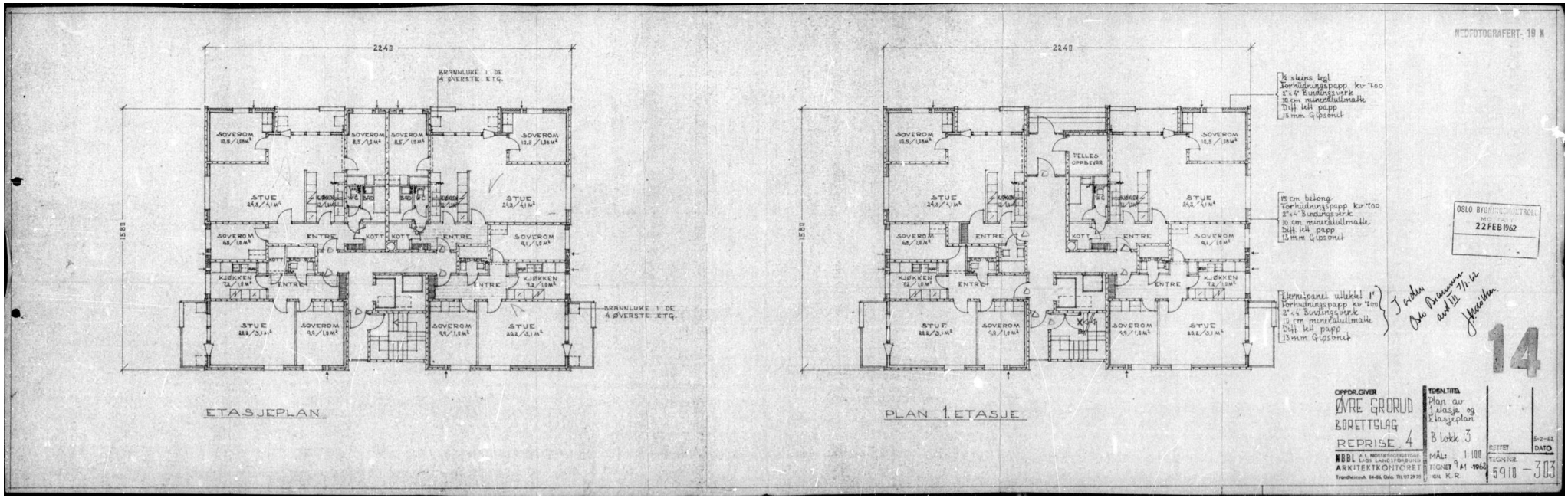



Betong B 300 i søkkene
Betongkv. i vanene
2. etasje B 300 og min. nr 302 Arm. jern
3. etasje B 300 ijernert.
4. etasje B 250 ijernert
5. etasje B 250 ijernert
6. etasje og evt. B 200 ijern.
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
4 JUL 1962
ØVRE GRORUD
BLOKK B
FORSKALING
Dekke over
typisk etasje
1:50


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
2240
1580
BRANNLUKE I DE 4 ØVERSTE ETG.
SOVEROM 10,5/13,6m²
SOVEROM 8,5/11m²
SOVEROM 8,5/11m²
SOVEROM 10,5/13,6m²
STUE 24,3/31m²
KJØKEN 12/15m²
SOVEROM 6,8/8,7m²
ENTRE
KOTT
SOVEROM 9,1/11,8m²
KJØKEN 12/15m²
STUE 22,3/31m²
SOVEROM 9,9/12,8m²
SOVEROM 9,9/12,8m²
STUE 22,2/31m²
BRANNLUKE I DE 4 ØVERSTE ETG.
ETASJEPLAN
TELLES OPPBEVR
½ stein tegl
Tørrhåndingspapp kv 700
2"x4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff tett papp
13 mm Gipsbrett
15 cm betong
Tørrhåndingspapp kv 700
2"x4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff tett papp
13 mm Gipsbrett
Elkraftpanel utbygd i
Tørrhåndingspapp kv 700
2"x4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff tett papp
13 mm Gipsbrett
PLAN 1 ETASJE
14
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 FEB 1962
OPPDRAGSGIVER
ØVRE GRORUD
BORETTSLAG
REPRISE 4
ARKITEKTKONTORET
TEGN.TITTEL
Plan av 1 etasje og 1 kjelleretasje
B lokk 3
MÅL: 1:100
TEGNET 9 11 1961
KONTROLLERT
DATO
5910 -303


2240
BRANNLUKE I DE 4 ØVERSTE ETG.
1580
SOVEROM 10,5 / 12,8 M²
SOVEROM 8,5 / 13 M²
SOVEROM 8,5 / 13 M²
SOVEROM 10,5 / 12,8 M²
STUE 24,5 / 41 M²
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
KOTT
KOTT
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
STUE 24,5 / 41 M²
SOVEROM 6,8 / 12 M²
ENTRE
ENTRE
SOVEROM 9,1 / 13 M²
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
STUE 22,2 / 31 M²
SOVEROM 9,9 / 13 M²
SOVEROM 9,9 / 13 M²
STUE 22,2 / 31 M²
BRANNLUKE I DE 4 ØVERSTE ETG.
ETASJEPLAN
2240
1580
SOVEROM 10,5 / 12,8 M²
SOVEROM 10,5 / 12,8 M²
STUE 24,5 / 41 M²
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
KOTT
KOTT
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
STUE 24,5 / 41 M²
SOVEROM 6,8 / 12 M²
ENTRE
ENTRE
SOVEROM 9,1 / 13 M²
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
STUE 22,2 / 31 M²
SOVEROM 9,9 / 13 M²
SOVEROM 9,9 / 13 M²
STUE 22,2 / 31 M²
PLAN 1. ETASJE
Ø steins tegl
Tørkdningspapp kv 700
2"x4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff. tett papp
13 mm Gipsonit
15 cm belong
Tørkdningspapp kv 700
2"x4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff. tett papp
13 mm Gipsonit
Eternitpanel ullikkel 1"
Tørkdningspapp kv 700.
2"x4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff. tett papp
13 mm Gipsonit
REDFOTOGRAFERT 19 X
10
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
11 JAN 1962
OPPDR.GIVER
ØVRE GRORUD
BORETTSLAG
REPRISE 4
TEGN.TITTEL
Plan av 1 etasje og Etasjeplan
B Lokk 3
NBBL A.L. NORSKE ARKITEKTBEDRIFTER
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien 64-66, Oslo. Tlf. 197 29 70
MÅL: 1:100
TEGNET 3/1 1962
KONTR.
RETTET
DATO
TEGN.NR.
5918 – 303


ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
MOTTATT
- 4 JUL 1962
BLOKK 5
ARMERING
Dekke over
Typehustasje


2240
BRANNLUKE I DE 4 ØVERSTE ETG.
1580
SOVEROM 10,5 / 12,6 M²
SOVEROM 8,5 / 12 M²
SOVEROM 8,5 / 12 M²
SOVEROM 10,5 / 12,6 M²
STUE 24,3 / 41 M²
KJØKKEN 7,2 / 12 M²
SOVEROM 6,8 / 12 M²
ENTRE
KOTT
SOVEROM 9,1 / 13 M²
KJØKKEN 7,2 / 13 M²
STUE 22,2 / 31 M²
SOVEROM 9,9 / 13 M²
SOVEROM 9,9 / 13 M²
STUE 22,2 / 31 M²
BRANNLUKE I DE 4 ØVERSTE ETG.
ETASJEPLAN
2240
½ steins kgl
Forhudningspapp kv 700
2" x 4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff tett papp
13 mm Gipsonit
FELLES OPPHEVER
15 cm belong.
Forhudningspapp kv 700
2" x 4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff tett papp
13 mm Gipsonit
Eternitpanel utbikket 1"
Forhudningspapp kv 700
2" x 4" Bindingsverk
10 cm mineralullmatte
Diff tett papp
13 mm Gipsonit
PLAN 1. ETASJE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 FEB 1962
14
OPPDR. GIVER
ØVRE GRORUD BORETTSLAG
REPRISE 4
TEGN. TITTEL
Plan av 1 etasje og 2 etasjeplan
B blokk 3
MÅL: 1:100
TEGNET 9/1-1962
KONTR. K. R.
DATO 5-2-62
TEGN NR. 5910 – 303
NBBL A.L. NORDENGEGGE LARS LANGSTRØM
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsv. 64-66, Oslo, Tlf. 60 12 70

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 84 * OSLO 1
KA/BH.

KOPI

Oslo, den 23.10.1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 92, bnr. 49, Kalbakkveien 17, Blokk 3. Journalnr.: 61/1616.

Arbeidets art: Nybygg. Avsluttende synsforretning: 30.7.1968.

Bygningens art: Boligbl.

Byggherre: A/L Tyre Grorud Boretteslag, Trondheimsveien 84/86, Oslo-5.

Byggmester: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondheimsveien 84/86, Oslo-5.

Arkitekt/ansvarshavende: Murmester J. Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo-1.

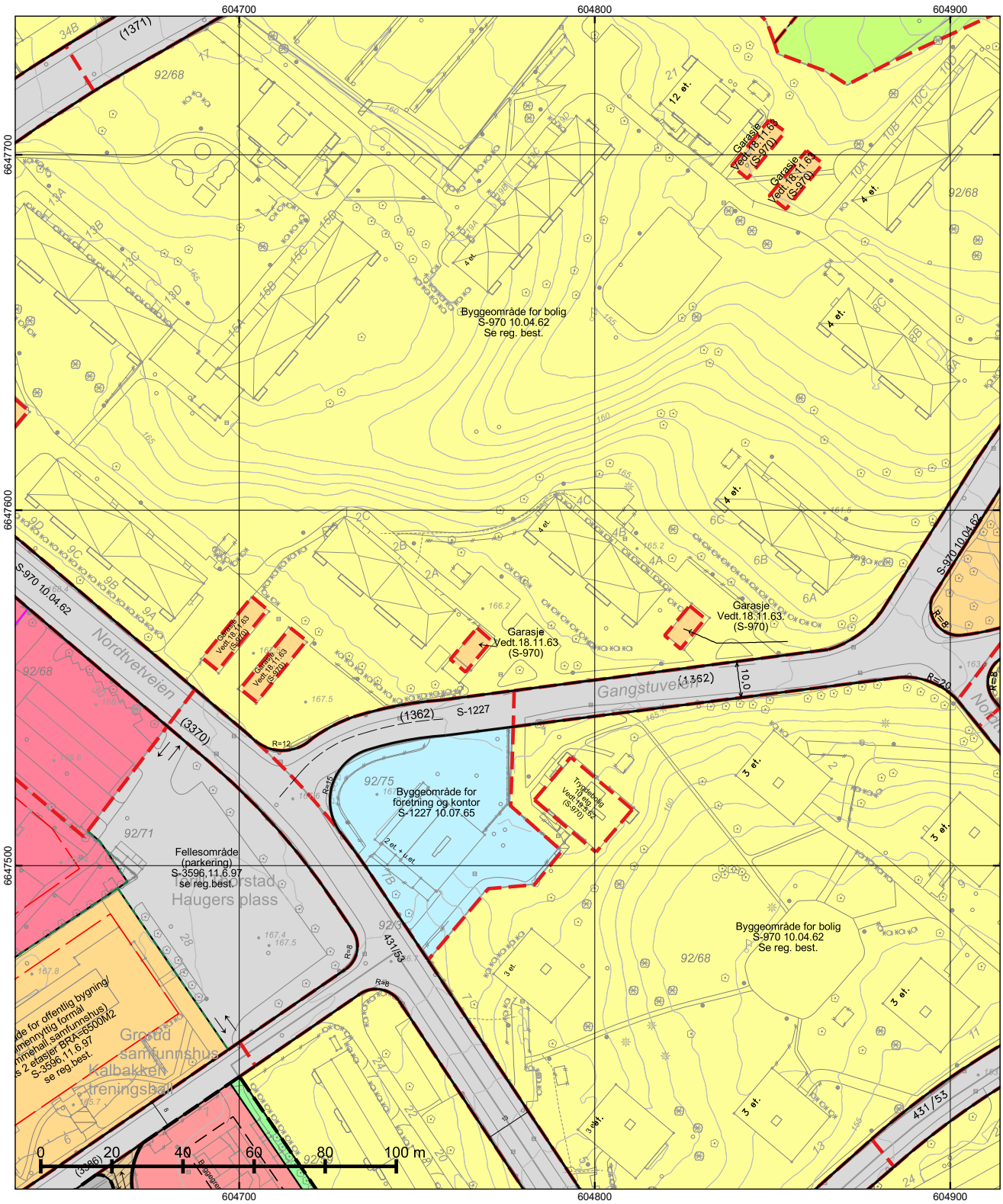
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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 sentralfyranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Kr. Andersen

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

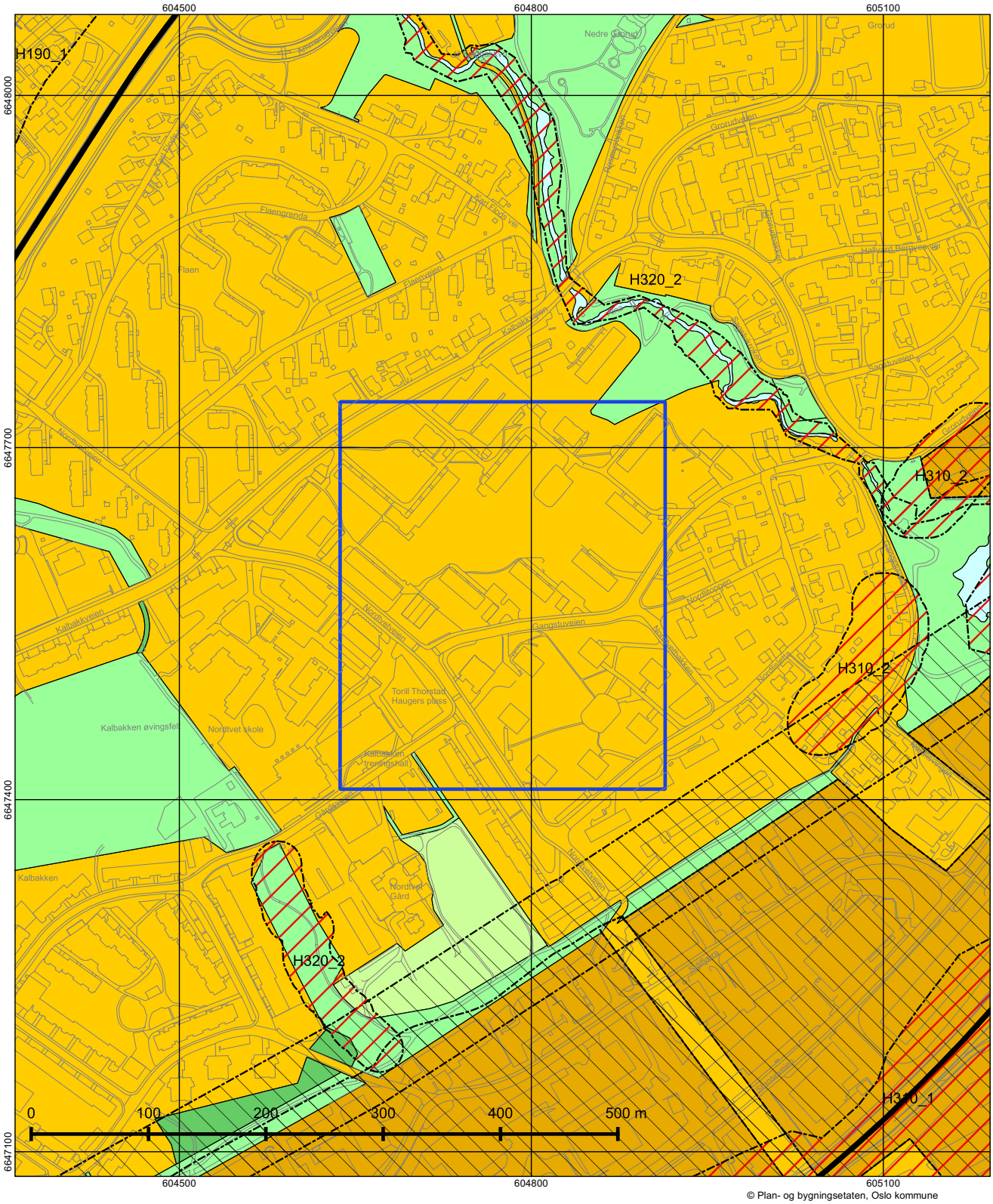
PlottID/Best.nr: 157563/ 86532449
Adresse: Kalbakkveien 17
Gnr/Bnr: 92/68
Deres ref.:
Kommentar:

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: 08.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157563/86532449
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



Oslo

S-1236

Regulering og bebyggelse plan for gnr. 94 bnr. 11, samt regulerig av del gnr. 94, bnr. 11 og gnr. 92 bnr. 2 med flere til park og turvei, Grorud.

S-1236 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501407

Vedtaksdato: 27.07.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V190562

Gnr. 92 bnr. 68, Nordlitoppen.

V190562 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.05.1962
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196202557
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-970

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1240

Regulerings- og bebyggelseplan for gnr. 94, bnr. 6 med flere og del av gnr. 92 bnr. 2 Grorud.

S-1240 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501411

Vedtaksdato: 30.07.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 27169, 7667

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-453

Regulering av Kalbakkveien - vei 1371 fra Trondheimsveien til Grorudveien.

S-453 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.10.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201403
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V181163

Garasjeplassering på gnr. 92, bnr. 68, Øvre Grorud borettslag.

V181163 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.11.1963
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196302585
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-970

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-970

Regulerings- og bebyggelseplan for gnr. 92 bnr. 68, Nordtvet.

Vedtaksdato: 10.04.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201354

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V190562, 18463, V270767, V181163

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedtekter for Gnr 92 Bnr. 68 m.fl. Nordtveit. Plan datert 6/2. 1959.

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret.

§ 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg.
Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss)med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil- og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter: l) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller 2) Under terreng. 3)som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter at de kan antas å være til gavn for strøket.

§ 6. Evt. barnehage skal ikke oppføres i mer enn l etasje. Bygningens plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehage oppsettes godkjent gjerde.

§ 7. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-1227

Endret regulering av Gangstuveien fra kryss med Nordtvedtveien og ca. 70 m østover samt. reguleringsplan for forretnings- og kontorbygg på del av gnr. 92, bnr. 68, Nortvet, Oslo.

S-1227 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501398

Vedtaksdato: 10.07.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

43153

Regulerings og bebyggelseplan for Nordtveit, gnr. 92 bnr. 1 og del av Nedre kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 + 3.

43153 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.08.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303378
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

18463

Høyblokk for A/L Øvre Grorud boretslag, gnr. 92 bnr. 68, Kalbakkveien.

18463 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.03.1963
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196302621
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-970

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Stempelmrk. Kr. 2.400,-
Kansert den 1/8-66
Byskr.

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:

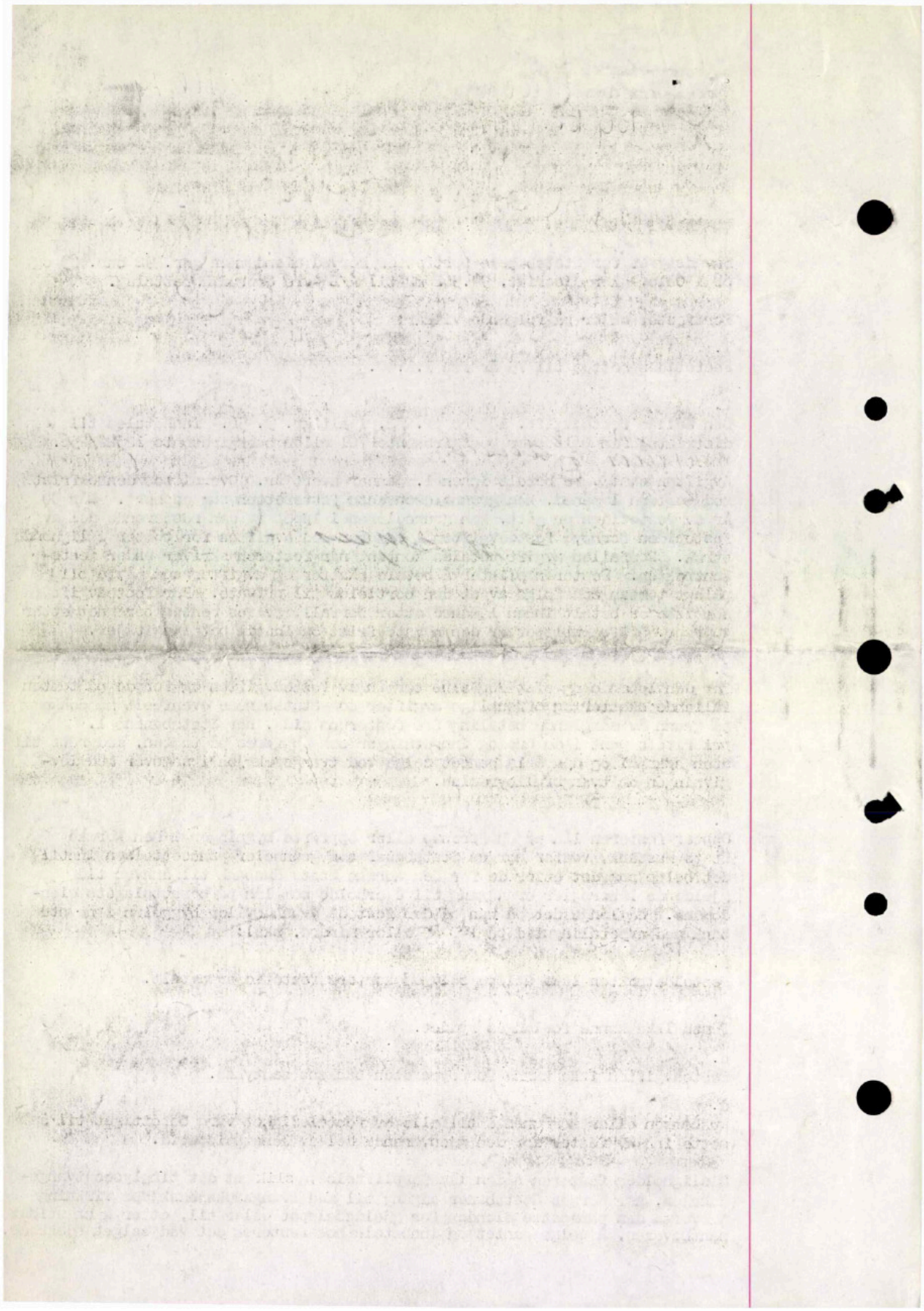
a.
Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

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.

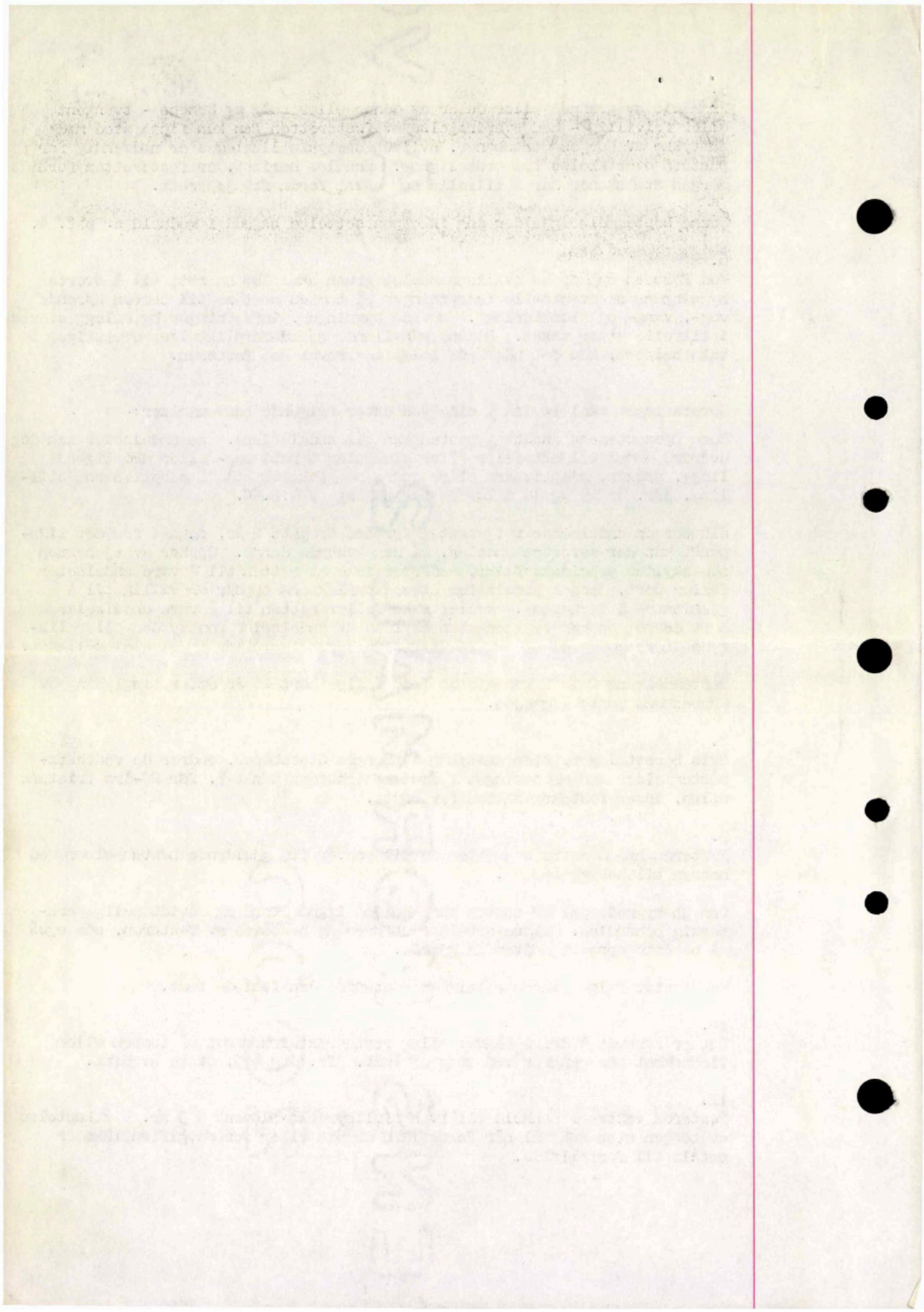
9.
Festeren har å rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser med hensyn til bebyggelse mv.

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.



3

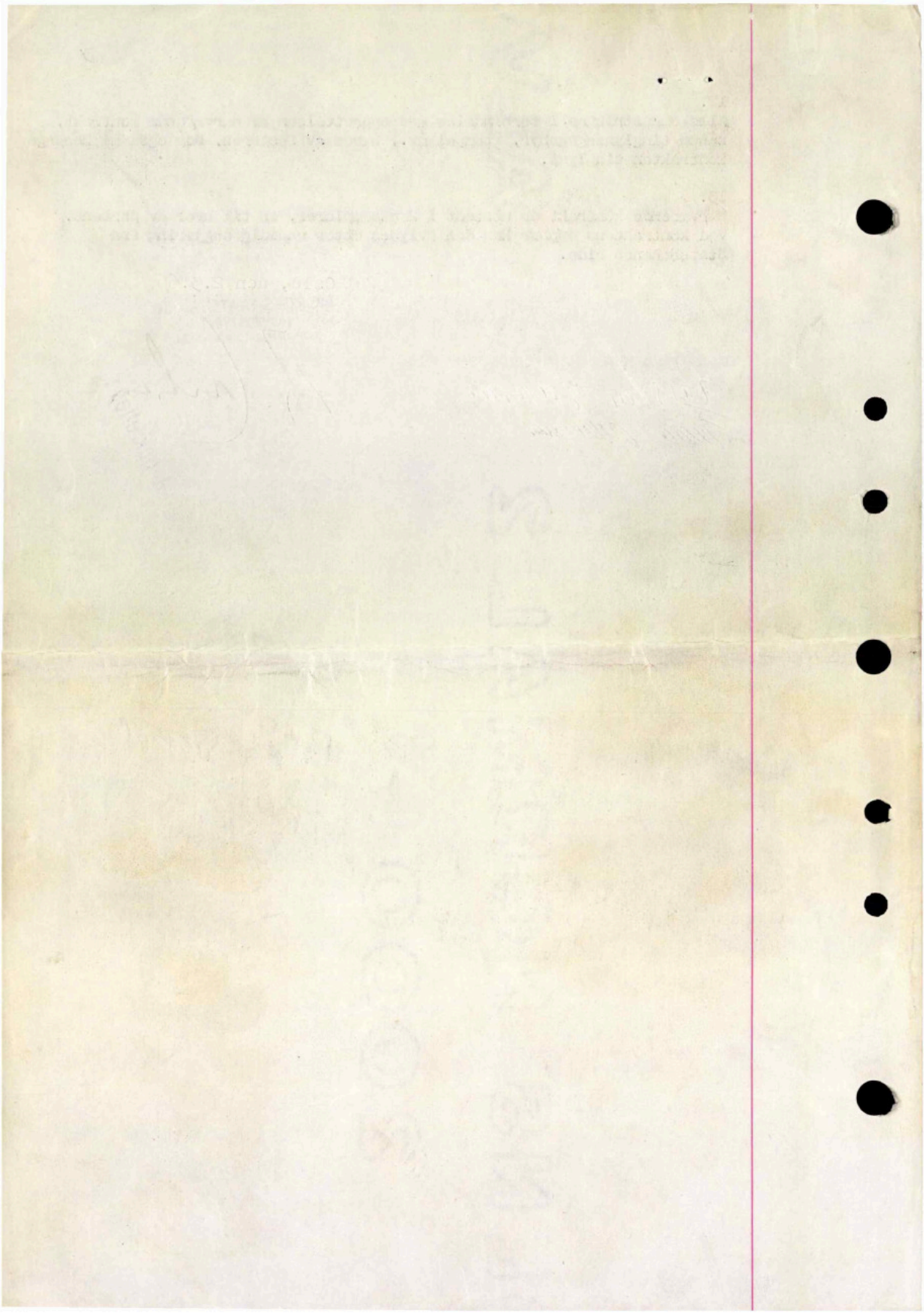
12.
Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nærværende kontrakt, såsom tinglysingsgebyr, stempel mv., bæres av festeren, som også må besørge kontrakten tinglyst.

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:

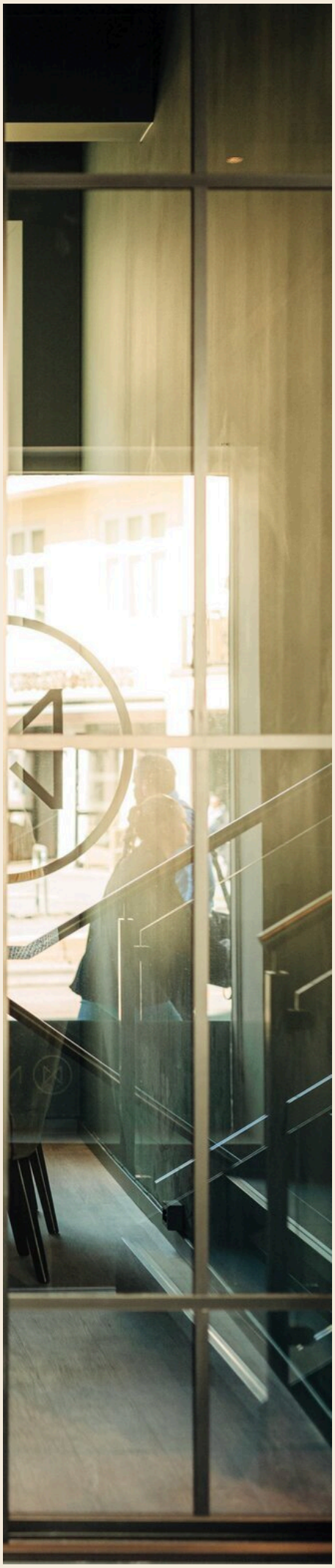


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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

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: 5-0270/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kalbakkveien 17 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)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: