NORDVIK

Kalbakkslyngen 8

2 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kalbakkslyngen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

3-roms toppleilighet med innglasset balkong | Utsikt og gode solforhold | Lekkert kjøkken & bad | Sentralfyring

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**9 502,-**
Totalpris	**4 006 438,-**
Fellesgjeld	**106 936,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 884,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Andel**

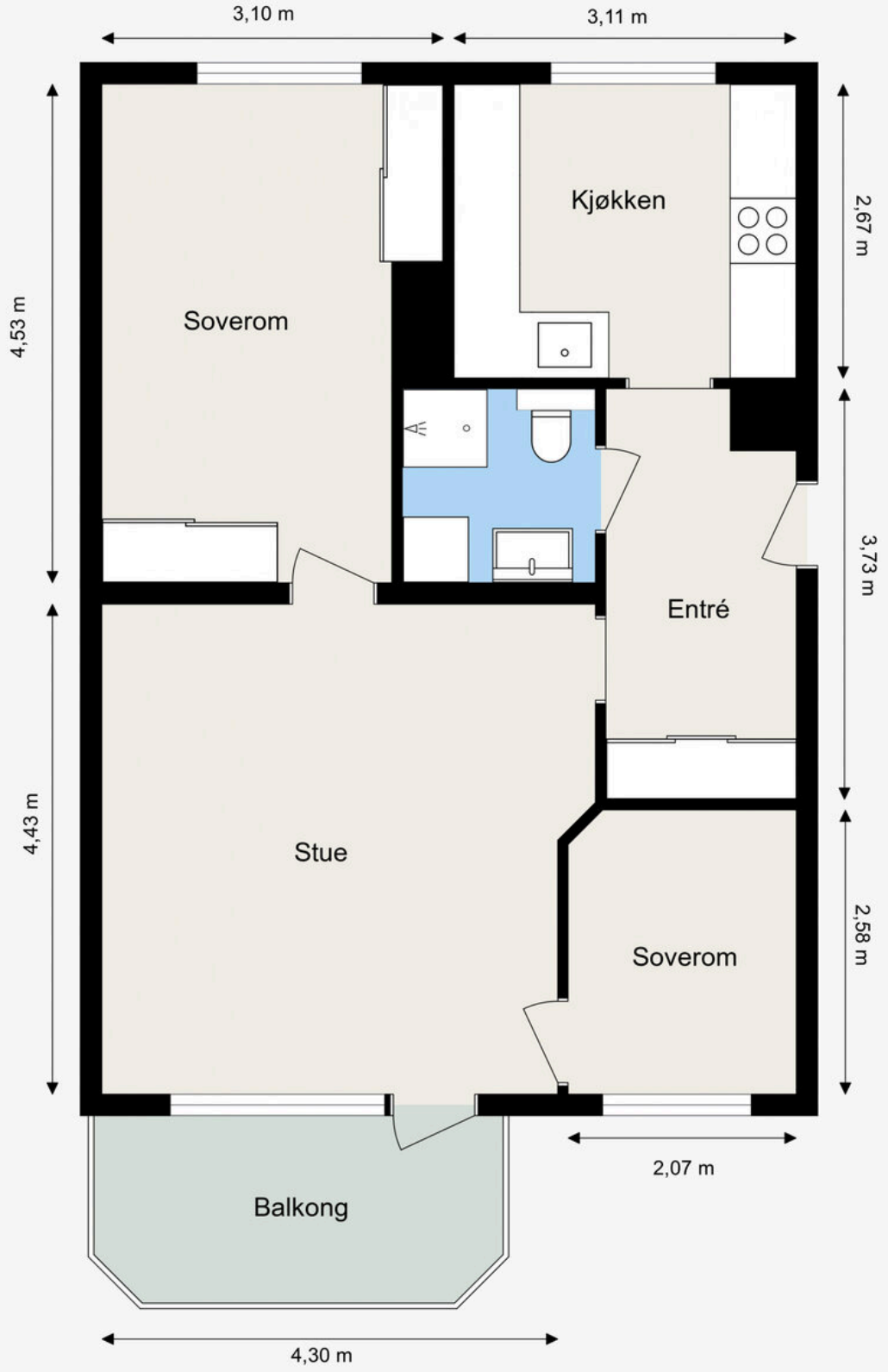
Kort fortalt

Gjennomgående og pen 3-roms toppleilighet med innglasset sydvestvendt balkong. Flott utsikt og meget gode solforhold. Leiligheten som opprinnelig er en 2-roms består av entre, kjøkken, bad/wc, 2 soverom og stue. Leiligheten har skjønne fliser i entre og 1-stavs eikeparkett i alle oppholdsrom. Flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Vaskemaskin på baderom
Lekkert kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
Godt med skapplass på soverom og i entre
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod, samt bruk av felles sykkelbod og fellesvaskeri i Akerli Borettslag
Sentralfyring, kabel-tv og internett inkl. i felleskostnader
Ingen Dokumentavgift
Veldrevet borettslag med lekeplasser og fellesarealer
Parkering i gaten eller leie plass etter venteliste

Planløsning

Leilighet
Total BRA-i: 60 kvm



4. Etasje
Kalbakkslyngen 8

taksator
André Svane Hansen
Bygningssakkyndig / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.












BINDAAS


QUARTO BASTA






BINDAAS
BINDAAS
BINDAAS
BINDAAS



















Lekearealer for store og små barn på borettslagets tomt





Grønne turstier i nærheten av boligen

Kort vei til Kalbakken Shopping med både Rema 1000 og Meny til daglivarehandel



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
44-0040/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kalbakkslyngen 8, 0951 OSLO
Gnr 91, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 361 i Akerli Borettslag, org.nr. 950325046

Selger
Hanne Fjeldstad Johansen

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 412,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 502,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 002,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 899 502,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 909 002,- (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.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken
BRA-b: 7 kvm.
Total BRA: 67 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Gjennomgående og pen 3-roms toppleilighet med innglasset sydvestvendt balkong. Flott utsikt og meget gode solforhold. Leiligheten som opprinnelig er en 2-roms består av entre, kjøkken, bad/wc, 2 soverom og stue. Leiligheten har skjønne fliser i entre og 1-stavs eikeparkett i alle oppholdsrom. Flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Vaskemaskin på baderom
Lekkert kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
Godt med skapplass på soverom og i entre
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod, samt bruk av felles sykkelbod og fellesvaskeri i Akerli Borettslag
Sentralfyring, kabel-tv og internett inkl. i felleskostnader
Ingen Dokumentavgift
Veldrevet borettslag med lekeplasser og fellesarealer
Parkering i gaten eller leie plass etter venteliste

Standard
Overflater
Det er en teglsteinsvegg i stue, ellers malte slette overflater i alle rom. Bad med fliser på vegger. Alle malte overflater er fra 2018-2021 fra tidligere eier.

GULV
"Farfarfliser" i entre og 1-stavs eikeparkett på kjøkken, på begge soverom og i stuen. Fliser i entre er fra 2021 og 1-stavs eikeparkett fra 2018/19 fra tidligere eier.

HIMLINGER
Malte overflater i alle rom. Downlights i himling i entre,

kjøkken, soverom, stue og bad/wc.

KJØKKEN
Lekkert og adskilt kjøkken med pen stein benkeplate, ventilator, integrert stekeovn, induksjon platetopp, kombi-/mikroovn, oppvaskmaskin og vinskap og varmtvannsbereder i benkeskap. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er fra 2019.

BAD/WC
Flislagt bad/wc med servant m/underskap, speil, 2 stk. veggskap, veggklosett og opplegg for vaskemaskin. Dusjdører er fra 2017. Borettslaget pusset opp badet med fagfolk i 2005.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Mulig å sette seg på venteliste i borettslagets parkeringsplasser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, fliser, sluk og membranløsning i regi av borettslaget 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:
Fasaderehabilitering i regi av borettslaget 2002.
Balkongtak utbedret i regi av
borettslaget 2018. Det er også utført taksjekk senest 2024, samt skifte av defekte takvinduer, utskifte takstein og div.
utbedringer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget, 2021: rørfornying - utbedring av avløpsrør.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Sisterne fungerer, men fyller vann noe saktere enn tidligere.

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og balkongdør: Vinduer og balkongdør med trerammer, utvendige aluminiumsprofiler og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er kun utført stikkprøver som funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Det er registrert noe bruksslitasje på karmer og omramming.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke funksjonen til vinduer og balkongdør.

Dører: Nyere brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra Swedoor. Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke belagt med impregnerte terrassebord.
Rekkverk av stålkonstruksjoner med plater.

Det er montert varmelampe samt lys og stikkontakt på vegg.

Det er registrert noe knirk/løse terrassebord på balkonggulv.
Dette anses kun som en estetisk karakter.
––

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 104 cm ved befaringstidspunktet.

Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende byggtekniske forskrifter.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Høydeavvikene er nærmere beskrevet under HMS-punktene senere i rapporten.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i stue og hovedsoverom).
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommene.
Største målbare avvik ble målt til ca. 6mm gjennom hele stuen. og ca. 10mm gjennom hele soverommet.
––

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG2
Dører
Døren subber mot karm/terskel og kan være vanskelig å låse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Subbing mot karm eller terskel kan over tid gi slitasje på dørblad, terskel og beslag.

Tiltak:
Det anbefales justering av dør og beslag for å oppnå normal funksjon. Eventuell kontroll av hengsler, karm og underliggende bevegelser bør utføres dersom problemet vedvarer.

Overflater
Det er registrert hulrom/bom over et større område på flisoverflate i entré.
Det er også en del riss og oppsprekking i fuger.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Registrert bom og hulrom under fliser kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Riss og oppsprekking i fuger kan gi økt slitasje og fare for videre utvikling av skader ved belastning og fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av flislagt område for å avklare omfang og årsak. Lokale utbedringer kan være aktuelle, men det må påregnes behov for reparasjon eller utskifting av berørte flater dersom forholdet utvikler seg videre.

Innvendige dører
Det er registrert noe skjevhet på dører samt dør som subber mot karm/terskel.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdet kan medføre redusert funksjon ved åpning, lukking og låsing, samt noe økt slitasje over tid.

Tiltak:
Det anbefales justering av dørblad, hengsler og beslag for å bedre funksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, bør det vurderes nærmere kontroll av karm og konstruksjon.

Andre innvendige forhold
Skyvedørsgarderobe i entré går tregt.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdet kan gi redusert brukskomfort og medføre økt slitasje på skinner og beslag over tid.

Tiltak:
Det anbefales kontroll og justering av skyvedører samt rengjøring/smøring av skinner og hjul for å bedre funksjonen.

Etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det er registrert manglende siliconfug og sementfug i dusjsonen, samt endel riss i fuger.
Det er også registrert sprekk i en flis under servant.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdene kan gi redusert tetthet og økt risiko for at fukt og vann trenger inn i underliggende konstruksjoner over tid. Sprekk i flis kan også bidra til videre slitasje og svekket overflate.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av manglende og skadede fuger, samt utskifting eller reparasjon av sprukket flis for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon i våtsonen. Videre bør overflatene kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Etasje - bad - Overflater Gulv
Det er registrert glipper i siliconefuger i overgang mellom gulv og vegg samt ujevne fuger/fliser og kalkutslag.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdene kan gi redusert tetthet i våtsonen og indikerer at overflatene er utsatt for fuktbelastning over tid.
Tiltak:

Det anbefales utbedring av fuger med glipper samt kontroll av flis- og fugeutførelse. Kalkutslag bør rengjøres og årsak til fuktbelastning vurderes nærmere ved videre oppfølging.

Etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.

Etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ukjent hvordan drenering fra innkassing er løst.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Manglende eller utilstrekkelig drenering kan medføre at vann blir stående skjult, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av innkassingen for å avklare hvordan eventuell drenering er utført og om løsningen fungerer tilfredsstillende.

Etasje - bad - Ventilasjon
Baderommet har ingen tilluft.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdet kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Dette kan over tid bidra til dårligere inneklima og økt slitasje på overflater.

Tiltak:
Det anbefales etablering av tilfredsstillende tilluft for å bedre ventilasjonen, f.eks. ved å tillage en spalte ved terskel.

Etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter. Ingen synlig avtrekksventil eller i rommet.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdet kan gi redusert ventilasjon og føre til at fukt, matos og lukt i mindre grad transporteres ut av boligen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av ventilasjonsløsningen på kjøkkenet og etablering av tilfredsstillende avtrekk.

Vannledninger
1 - Rørstokk for vannrør er montert åpent over himling på bad.
Det påpekes at rørstokk ikke er plassert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk. Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning.

2 - Det er ikke benyttet mansjetter i overgang mellom pex-rør og varerør på kjøkken.
Konsekvens/tiltak: -1:
Konsekvens:
En eventuell lekkasje kan medføre fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre regelmessig kontroll av rørføringer og koblinger. Ved fremtidig ombygging eller oppgradering bør det vurderes løsninger med skjult eller bedre beskyttet rørføring (rørstokk), samtidig som eventuell lekkasje fortsatt kan oppdages og synliggjøres på et tidlig tidspunkt.

-2:
Konsekvens:
Manglende mansjetter mellom PEX-rør og varerør kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å montere mansjetter i overgang mellom PEX-rør og varerør for å sikre en mer forskriftsmessig og tett løsning.

Ventilasjon
Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Selger opplyser:
Ved utskifting av kledning på balkong, ble det ikke tatt stort nok hull i kledningen for tilluftsventil.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Manglende eller redusert åpning rundt tilluftsventil kan gi redusert lufttilførsel og svakere ventilasjon i rommet. Dette kan bidra til dårligere luftutskifting og økt risiko for kondens og fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Det anbefales å tilpasse utsparing i kledningen slik at tilluftsventilen får tilstrekkelig fri luftpassasje i henhold til ventilasjonens forutsetninger.

Varmtvannstank
Det er ingen inspeksjonsmuligheter for å inspisere varmtvannsbereder.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Manglende inspeksjonsmulighet begrenser muligheten for kontroll av varmtvannsbereder og tilkoblinger. Eventuelle lekkasjer eller avvik kan derfor bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig inspeksjonsadkomst til varmtvannsberederen for kontroll, vedlikehold.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdet innebærer økt sannsynlighet for slitasje, redusert driftssikkerhet og behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av anlegget. Det bør påregnes fremtidige oppgraderinger eller utskifting av komponenter.

TGIU
Etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.

––

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet
HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele

bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 104cm.
Høydeforskjellen ned til terreng er over 10m.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Alle hvitevarer medfølger boligen, herunder integrert komfyr, integrert platetopp, integrert kombiovn (mikrobølgeovn + komfyr), integrert vinskap, frittstående kjøleskap + fryser og frittstående vaskemaskin.
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
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Leiligheten er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad/wc og entre og fjernvarme fra originale radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk
Totalt strømforbruk i 2024 var 2 984 kWh tilsvarende en total kostnad på 2 013 kr (ca. 167 kr/måned), og totalt strømforbruk i 2025 var 2 546 kWh tilsvarende 2 262 kr (ca. 188 kr/måned). Hittil i år har strømforbruket vært 424 kWh, tilsvarende 672 kr.
Nettleie og mva utgjør mellom 200-300 i tillegg til strømprisen per måned.

Det er fjernvarme inkludert i månedlige felleskostnader til sameiet,

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 884,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming 774,-
Kabel Tv og Bredbånd 524,-
Felleskostnader 3586,- kommunale avgifter, drift og forsikring av borettslaget, trappevask, vaktmester, renter og avdrag på fellesgjeld.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 013 505,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 054 021,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Inngår i felleskostnadene. Kostnaden for TV og internett er per i dag 524 kr per måned

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 406 andelsleiligheter.
- Akerli Borettslag ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse: Akerlia 27-31, Christoffer Hellums V 1-5, Kalbakkslyngen 1-15 8-34, Kalbakkstubben 2-12 16-26 og Christoffer Hellums V 2-4.
- Borettslaget har avtale med firmaet Odin Renhold om vask av trappeoppgangene, loft og kjellere. Borettslaget har også egen vaktmestertjeneste med to faste ansatte.
- Borettslaget er medeier i Kalbakken Fyrhus Sameie og Sameiet Kalbakken Vaskeri.
- Vaskerikort kjøpes på driftskontoret til Engsletta Borettslag
- Kabel-tv og internett leveres av Telenor Norge AS.

STYRETS ARBEID 2025
I 2025 har det vært avholdt 11 styremøter samt budsjettseminar. I tillegg er det gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte med forvaltningskonsulenten i Obos.
Styrets hovedfokus er ordinært vedlikehold, økonomistyring og daglig drift av borettslaget, samt oppfølging av de ansatte. Mot slutten av året meddelte vaktmester Ole Kristen Rognstad at han går av med pensjon og avslutter sitt ansettelsesforhold 31. mars 2026. Ole har vært vaktmester i Akerli siden 1994. Styret ønsker å takke Ole for lang og tro tjeneste for borettslaget. Ny vaktmester er ansatt og Fabian Vestri begynner i 60% stilling 7. april 2026.
Av større prosjekter er det gjennomført utskifting av lys i alle fellesområder samt utskifting av 22 utebenker. Til begge disse prosjektene har vi brukt midler fra Miljøkontoen.

Innkreving av felleskostnader
Felleskostnader, samt garasje, parkering, boder/sjaktrom økte med 5 % fra 1/1-25, beløpet varierer etter boligens størrelse. Det var ingen økning i oppvarming fra 1/1-25.

Beboerne har selv ansvar for at røykvarslerne fungerer. Den enkelte beboer må selv skifte batteriet en gang i året, og kontrollere at kassetten med brannslangen er i orden. Engangsvannslangen i kjøkkenbenken skal kun benyttes ved brann. Utdeling av nye røykvarslere med 10 års batteri ble foretatt i 2016. Egenkontroll av leilighet er andelseiers ansvar.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr (hund/utekatt) etter registrering. Før dyreholdet tar til skal signert dyreholdserklæring, som lastes ned fra Vibbo, leveres/sendes til driftskontoret.
Dyreholdserklæringen er et tillegg til borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på denne er å anse som mislighold. Det understrekes at dyreeier må være innforstått med at dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.
For mer informasjon om dyrehold se borettslagets Husordensregler punkt 5.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i kjøkkenbenk. 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 styret.

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Tryg forsikring (polisenummer 6653131). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Se også hjemmesiden vibbo.no/akerli for mer informasjon om det skulle oppstå skade i leiligheten eller om beboer har behov for håndverkere.

Borettslaget leier ut sjaktrom og noen bomberom. Ta kontakt med driftsleder for leie.

Borettslaget benytter Smart Energi as for leveranse av fellesstrøm.

Borettslaget har avtale med firmaet OK Renhold om vask av trappeoppgangene, loft og kjellere. Samarbeidet fungerer tilfredsstillende. Firmaet utfører også andre vaskeoppdrag for borettslaget.

Det er innført kildesortering i Oslo kommune og rutiner fastsatt av kommunen skal følges. Søppel må ikke settes

utenfor entrédør eller utenfor avfallsstasjon. Avfallsstasjonen benyttes til husholdningsavfall, papir samt glass/metall. For større papp er det plassert ut en container ved gavlvegg i Kalbakkslyngen 3. Det er i tillegg plassert ut to containere fra Fretex til innsamling av tekstiler ved Kalbakkslyngen 16.

Borettslaget gjennomfører Rusken vår og høst med innsamling på komprimatorbil. Følge med på oppslag i oppgangen samt på Vibbo for datoer. Rivningsmaterialer, emballasje samt møbler og husholdningsartikler må ikke oppbevares i fellesrom eller utomhus. Beboer plikter å få dette fjernet selv. Spesialavfall kastes hos Renovasjonsetatens gjenvinningsstasjon av beboer selv.

Første søndag i advent ble juletrærne i Akerli og Engsletta tent på tradisjonelt vis. Juletretenningen er et mangeårig samarbeid mellom Engsletta og Akerli. Som vanlig underholdt Romsås janitsjar med eget nisseorkester. Til slutt var det utdeling av solbærtoddy og pepperkaker, samt godteposer til barna.

Borettslaget har to heltidsansatte vaktmestere. Driftsgarasjen fungerer bra, og samarbeidet med Engsletta borettslag om felles kantine og garderobe er tilfredsstillende. Hilmi Simsek og Ole K. Rognstad er ansatt som vaktmestere og ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2024. Telefon: 950 84 260 Hilmi og 950 84 250 Ole. E-postadresse: vaktmester@akerli.no.

Styret og driftsleder
Styret har kontor i Kalbakkstubben 11. (Fyrhuset inngang ved vaskeriet.)
Åpningstider: mandag, tirsdag og torsdag mellom kl 10-16
Driftsleder: Eivind Haukvik
Telefon: 947 99 482 (i åpningstiden)
E- postadresse: akerli@styrerommet.no

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
2025 Skiftet lyskilder i oppganger, loft og kjeller
2025 Skiftet de eldste utebenkene
2024 Rens av ventilasjonskanaler leiligheter
2024 Sjekk av tak, skifte av defekte takvinduer. Utskift av takstein og diverse utbedringer
2023 Drenering og fuktsikring av Akerlia 27 -31
2023 Nytt nedløpsrør på utsiden av balkongene fra 4 etg.
2022 Sjekk av tak, takrenner, pipebeslag etc.
2022 Nedløpsrør balkonger. Nytt avløpsrør fra 4. etg ble påbegynt.
2022 Ny grillplass etablert gavl Akerlia 31.
2022 Nytt juletre på plass på lekeplass.
2021 Utbering av avløpsrør (strømpeføring)
2021 Utskifting av alle kjeller og loftsdører
2021 Etablert ladeinfrastruktur til 149 ladeplasser
2021 Nytt uteområde etablert.
2020 Videre planlegging av uteområder.
2020 Planlagt områder for ladeplasser.
2019 Planlegging av utbedring uteområder.
2018 Alle balkongtak utbedret.
2018 Nytt låssystem i alle oppgangsdører.
2017 Ny stor lekeplass
2017 Nytt p-område med 10 plasser Mellom gavlene av SL 15 og 34.
2017 Drenering K-SL 11-15 og 30-34.
2016 Nytt avfallsanlegg.
2016 Utvidelse av p-området på den store parkeringen.
2016 Ny liten lekeplass etablert på nedsiden av den store parkeringen.
2013 Vinduer + etterisolering Utskifting av alle vinduer og etterisolering av balkongvegg. Nytt porttelefonanlegg i alle oppganger.
2011 Nye postkasser.
2009 Ny driftsgarasje.
2005 - 2007 Våtromsrehabilitering Igangsetting av våtromsrehabilitering. Avsluttet april 2007.
2002 Ferdigstillelse rehabiliteringsprosjekt.
1999 Vedtak om rehabilitering av langfasader og inngangsparti.
1997 Rehabilitering av elektriske anlegg.
1996 Paneling av balkongene.
1995 Nye balkonger. Isolering/forblending av gavlene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av OBOS, forkjøpsrett. Forkjøpsretten er avklart parallelt med salget og snarest etter budaksept.

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 106 936,-pr. 24.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207992275
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 44 125 912,00

Innfrielsesdato: 30.11.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 839,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 964 275,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 521 422,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Inntil 2 dugnader i året.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr (hund/utekatt) etter registrering. Før dyreholdet tar til skal signert dyreholdserklæring som lastes ned fra Vibbo, leveres/sendes til driftskontoret. Dyreholdserklæringen er et tillegg til borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på denne er å anse som mislighold. Det understrekes at dyreeier må være innforstått med at dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører. Se husordensregler for ytterligere informasjon.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6653131

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 47 378 kvm (Eiertomt)
Tomten har diverse grøntanlegg med asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området oppleves som veldig trygt, og nabolaget er godt vedlikeholdt og rolig.
Leiligheten ligger i midten av all offentlig transport - det tar mellom 7 og 12 minutter å gå til buss som tar deg til sentrum og/eller Fornebu, eller ut mot Nittedal i den andre retningen. Det er drøyt 12 minutter å gå til Nyland togstasjon, der lokaltog L1 går mellom Lillestrøm via Oslo sentrum og hele veien til Asker hvert kvarter på hverdager og hver halvtime i helgene. Det er også 10-12 minutter å gå til T-banestasjonene Kalbakken og Rødtvet (ca. like langt til begge stasjoner), hvor linje 4 og 5 går mellom Vestli og Bergkrystallen eller Vestli og Sognsvann.

Det er en stor og fin Meny-butikk under 10 minutters gange unna på Kalbakken Torg, på samme sted ligger en Rema 1000 samt et knippe takeaway-steder, to treningssentre, et apotek og en bensinstasjon. 5 minutters gange unna leiligheten ligger en liten dagligvarebutikk (Snarkjøp) som også er søndagsåpen.

Nordvet barneskole ligger et steinkast unna, og det er 8 barnehager i relativ nærhet til blokken, to av dem ligger under 10 minutter gange unna. Det er ytterligere barneskoler på Rødtvet, Veitvet og Ammerud. Kalbakken fotballanlegg med to kunstgressbaner ligger rett ved siden av Nordtvet skole, og Nordtvet bad (innendørs basseng) ligger i forbindelse med skolen. Nordtvet gård ligger også i gangavstand fra boligen

Bebyggelse
Akerli borettslaget består av 406 andelsleiligheter.
Tomten har diverse grøntanlegg med asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen.

Offentlig kommunikasjon
T-bane: Ca. 10-12 min. å gå til Rødtvet T-banestopp med bane nr. 4 og 5.
Buss: Ca. 6-7 min. å gå til Kalbakken bussholdeplass. Der går linje 25. Linje 31 går hele døgnet (33 i rushen). Linjene 380 og 390 fra Nittedal går også ned til byen. På Trondheimsvn er det også stopp for flybussen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tidligere eier har laget et soverom av areal i stuen.

Kalbakkslyngen 8-16 - Vaaningshus - Arkivkort (attestert) - 1959
Kalbakkslyngen 8-16 - Tilleggsisolasjon - Ferdigattest - 2002
Kalbakkslyngen 8-16 - Rehab bad - Ferdigattest - 2007
Kalbakkslyngen 8-16 - Nye balkonger - Ferdigattest - 1996

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-435 for Nedre Kalbakken. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Tomt under utbygging på tvers av blokken i Kalbakkstubben 12-14, der det tidligere lå en dagligvareforretning.
https://www.mehargruppen.no/kalbakkstubben/

Andre nærliggende prosjekter:
https://fagerstad.no/prosjekt/kalbakken-torg/

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:

301/91/38:
10.10.1955 - Dokumentnr: 12765 - Rettighet
Rettighetshaver: Svenningsen Kjell S
Løpenr: 1177117
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 10
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

05.04.1956 - Dokumentnr: 3994 - Erklæring/avtale ang.utsalgskiosk

21.03.1957 - Dokumentnr: 3250 - Best om garasje/parkering

21.03.1957 - Dokumentnr: 3251 - Best om garasje/parkering

11.06.1982 - Dokumentnr: 15606 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven.
Bestemmelse om adkomstrett

16.08.2004 - Dokumentnr: 55166 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Akerli Borettslag, org.nr. 950325046
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter i fellesskap
Gjelder fremføring av fjernvarmerør

12.03.1955 - Dokumentnr: 3709 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:2

05.07.1956 - Dokumentnr: 7981 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:46

02.05.2016 - Dokumentnr: 387527 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:91 Bnr:46
Bestemmelser om serveringsstedets åpningstider, benyttelse, servering m.m.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 30 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 969,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 600,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 069,- 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 22. mai 2026

Megler
Kristoffer J. S. Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS

Org. nr.: 833671642

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kalbakkslyngen 16

Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	15 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.3 km
Kuben videregående skole	7 min

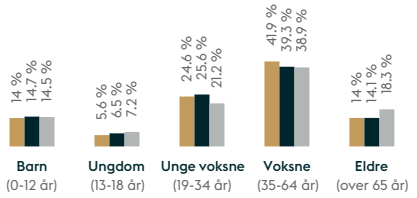
Offentlig transport

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	4 min 0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Nyland stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Nordtvet barnehage (3-5 år) 53 barn	5 min 0.5 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 å... 78 barn	6 min 0.5 km
Utforskeren barnehage Hus A (1... 43 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldbakken/Bredtvet	1 846	1 029
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

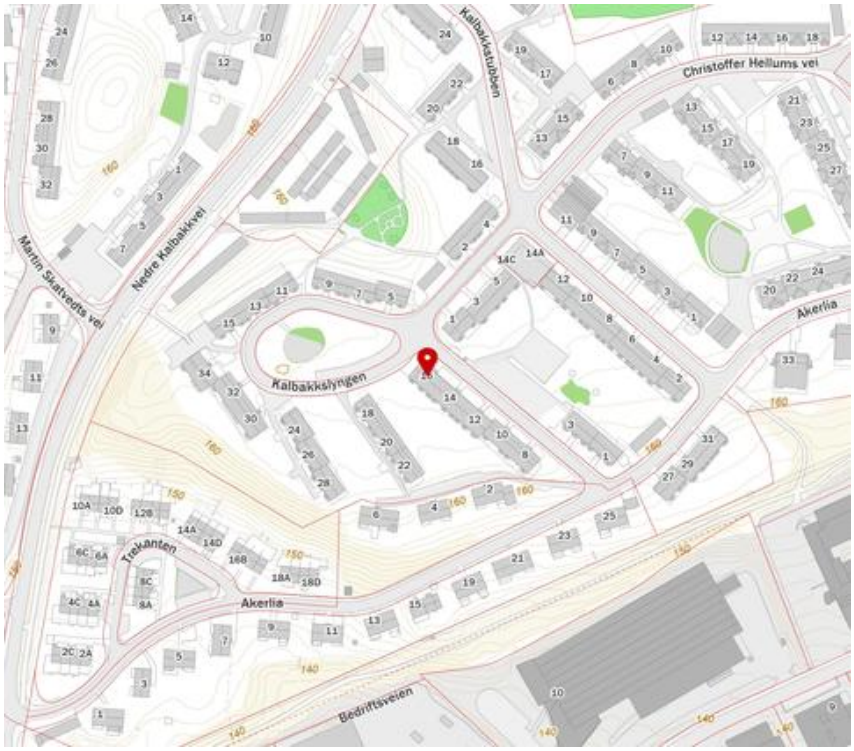
Sport

Kalbakken kunstgressbane	5 min
Kaldbakkenfeltet	5 min
Fresh Fitness Kalbakken	7 min
SATS Kalbakken	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kalbakkslyngen 8 , 0951 OSLO
OSLO kommune
gnr. 91, bnr. 38
Andelsnummer 361

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26025 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ4585

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen

ash@taksator.no

926 37 327

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet med balkong, beliggende i bygningens 4.etg.

Naturlig ventilasjon i bygget.

Kjøkkenet er innredet med:
Sorte, glatte fronter.
Benkeplate i marmor/stein med underlimt kum i sort kompositt.
Ett-greps blandebatteri med avstenging til oppvaskmaskin.
Glassplate på vegg over benk.
Lys og stikkontakter under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn. mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og vinskap.

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Leiligheten disponerer en bod på loft og en bod i kjeller.
Felles vaskeri og sykkelbod i borettslaget.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

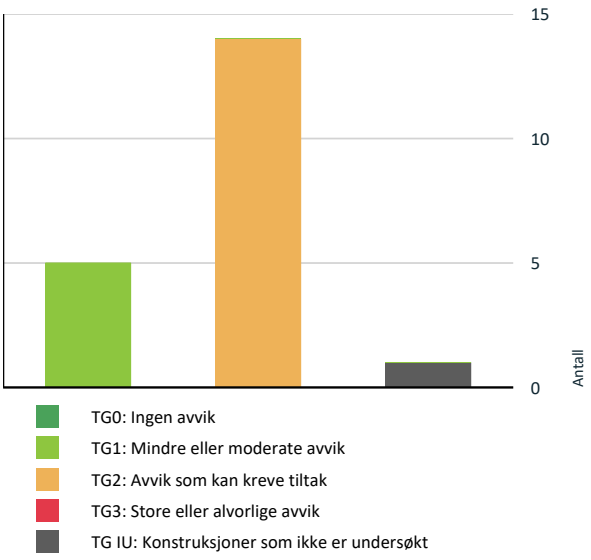
Boligbygg med flere boenheter

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

Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er satt opp en lettvegg i stuen for å etablere et ekstra soverom.
Basert på tidligere salgsoppgaver fremstår det som at endringen ble utført i perioden 2013–2019.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trerammer, utvendige aluminiumsprofiler og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er kun utført stikkprøver som funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Det er registrert noe bruksslitasje på karmer og omramming.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke funksjonen til vinduer og balkongdør.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Nyere brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra Swedoor. Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren subber mot karm/terskel og kan være vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Subbing mot karm eller terskel kan over tid gi slitasje på dørblad, terskel og beslag.

Tiltak:
Det anbefales justering av dør og beslag for å oppnå normal funksjon. Eventuell kontroll av hengsler, karm og underliggende bevegelser bør utføres dersom problemet vedvarer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke belagt med impregnerte terrassebord.
Rekkverk av stålkonstruksjoner med plater.

Det er montert varmelampe samt lys og stikkontakt på vegg.

Det er registrert noe knirk/løse terrassebord på balkonggulv.
Dette anses kun som en estetisk karakter.

—

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 104 cm ved befaringstidspunktet.

Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende byggtekniske forskrifter.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Høydeavvikene er nærmere beskrevet under HMS-punktene senere i rapporten.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med terrazzo. Inngangsplan har terrazzogulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Tilstandsrapport

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i entré.
Ellers en-stavs parkett på soverom, stue og kjøkken.

—

Vegger:
Slette, malte flater.
Teglsteinsvegg i stue.

—

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater på lite soverom.
Ellers slette, malte himlingsflater med downlights.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hulrom/bom over et større område på flisoverflate i entré.
Det er også en del riss og oppsprekking i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Registrert bom og hulrom under fliser kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Riss og oppsprekking i fuger kan gi økt slitasje og fare for videre utvikling av skader ved belastning og fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av flislagt område for å avklare omfang og årsak. Lokale utbedringer kan være aktuelle, men det må påregnes behov for reparasjon eller utskifting av berørte flater dersom forholdet utvikler seg videre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i stue og hovedsoverom).
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommene.
Største målbare avvik ble målt til ca. 6mm gjennom hele stuen. og ca. 10mm gjennom hele soverommet.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte, hvite innvendige dører med rammeprofil.

Det er registrert noe bruksmerker på dører og karmer.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet på dører samt dør som subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre redusert funksjon ved åpning, lukking og låsing, samt noe økt slitasje over tid.

Tiltak:
Det anbefales justering av dørblad, hengsler og beslag for å bedre funksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, bør det vurderes nærmere kontroll av karm og konstruksjon.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré og på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedørsgarderobe i entré går tregt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan gi redusert brukskomfort og medføre økt slitasje på skinner og beslag over tid.

Tiltak:
Det anbefales kontroll og justering av skyvedører samt rengjøring/smøring av skinner og hjul for å bedre funksjonen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler, pusset opp i regi av borettslaget i 2005.
Det foreligger ferdigattest for "endring av bygningstekniske installasjoner", datert 24.04.2007.

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende siliconfug og sementfug i dusjsonen, samt endel riss i fuger.
Det er også registrert sprekk i en flis under servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene kan gi redusert tetthet og økt risiko for at fukt og vann trenger inn i underliggende konstruksjoner over tid. Sprekk i flis kan også bidra til videre slitasje og svekket overflate.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av manglende og skadede fuger, samt utskifting eller reparasjon av sprukket flis for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon i våtsonen. Videre bør overflatene kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca. 33mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å innenfor dagens krav.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert glipper i siliconefuger i overgang mellom gulv og vegg samt ujevne fuger/fliser og kalkutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene kan gi redusert tetthet i våtsonen og indikerer at overflatene er utsatt for fuktbelastning over tid.
Tiltak:
Det anbefales utbedring av fuger med glipper samt kontroll av flis- og fugeutførelse. Kalkutslag bør rengjøres og årsak til fuktbelastning vurderes nærmere ved videre oppfølging.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert støpejernssluk (vannlås i plast) med klemring og synlig membran, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Hjelpesluk av plast er lokalisert under servant.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

—

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.







ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull ned mot gulv for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er registrert et drensrør ført ut fra innkassing i høyde over gulv.
Opprinnelsen er ukjent.

Det er registrert et sår i kanten på servanten.
Dette anses kun som en estetisk/kosmetisk karakter og påvirker ikke funksjonen til servanten.

Selger opplyser:
Sisternen bruker litt tid på å fylle seg opp etter spyling.

—

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.

Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent hvordan drenering fra innkassing er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende eller utilstrekkelig drenering kan medføre at vann blir stående skjult, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av innkassingen for å avklare hvordan eventuell drenering er utført og om løsningen fungerer tilfredsstillende.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderommet har ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Dette kan over tid bidra til dårligere inneklima og økt slitasje på overflater.

Tiltak:
Det anbefales etablering av tilfredsstillende tilluft for å bedre ventilasjonen, f.eks. ved å tillage en spalte ved terskel.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med sorte, glatte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplate i marmor/stein med underlimt kum i sort kompositt.
Ett-greps blandebatteri med avstenging til oppvaskmaskin.
Glassplate på vegg over benk.
Lys og stikkontakter under overskap.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn. mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og vinskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter. Ingen synlig avtrekksventil eller i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan gi redusert ventilasjon og føre til at fukt, matos og lukt i mindre grad transporteres ut av boligen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av ventilasjonsløsningen på kjøkkenet og etablering av tilfredsstillende avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i sammenheng med oppussing av baderom i 2005-2007.

Tilstandsrapport

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg) samt kobberrør.
Rørstokk er montert åpent over himling på bad, med adkomst via inspeksjonsluke.

Rørstokken er ikke montert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk, slik som forutsatt etter dagens krav og anbefalinger.
Eventuelle lekkasjer fra rør eller koblinger kan derfor føre til skjulte fukt- og bygningsskader før forholdet oppdages.

Forholdet innebærer økt risiko for følgeskader og er vurdert til TG2. Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte rørføringer, koblinger og tetthet er ikke kontrollert, og ansvar for videre undersøkelser og eventuelle tiltak påhviler eier.

—

Stoppekran er lokalisert via inspeksjonsluke i himling på bad.
En funksjonstest på befaring indikerte at denne stenger all vanntilførsel til leiligheten.

—

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

—

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger.
Bereder og varmtvannsanlegg er ikke vurdert i detalj, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd er generelle risikofaktorer i vanninstallasjoner.
Det ble ikke observert synlige tegn til slike forhold på befaringsdagen.
Eier opplyste at anlegget fungerer som forutsatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell og ikke-inngripende kontroll samt opplysninger gitt av eier, og er begrenset til de konstruksjoner og installasjoner som var synlige ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Rørstokk for vannrør er montert åpent over himling på bad.
Det påpekes at rørstokk ikke er plassert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk.
Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning.

2 - Det er ikke benyttet mansjetter i overgang mellom pex-rør og varerør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1:
Konsekvens:
En eventuell lekkasje kan medføre fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre regelmessig kontroll av rørføringer og koblinger. Ved fremtidig ombygging eller oppgradering bør det vurderes løsninger med skjult eller bedre beskyttet rørføring (rørstokk), samtidig som eventuell lekkasje fortsatt kan oppdages og synliggjøres på et tidlig tidspunkt.

-2:
Konsekvens:
Manglende mansjetter mellom PEX-rør og varerør kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å montere mansjetter i overgang mellom PEX-rør og varerør for å sikre en mer forskriftsmessig og tett løsning

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via ventiler yttervegg.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Selger opplyser:
Ved utskifting av kledning på balkong, ble det ikke tatt stort nok hull i kledningen for tilluftsventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Manglende eller redusert åpning rundt tilluftsventil kan gi redusert lufttilførsel og svakere ventilasjon i rommet. Dette kan bidra til dårligere luftutskifting og økt risiko for kondens og fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Det anbefales å tilpasse utsparing i kledningen slik at tilluftsventilen får tilstrekkelig fri luftpassasje i henhold til ventilasjonens forutsetninger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca. 120 liter.
Produksjonsår: Ukjent.

Berederen er kasset inn i et hjørne og kontrollomfanget er derfor begrenset.

—

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen er plassert.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen inspeksjonsmuligheter for å inspisere varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende inspeksjonsmulighet begrenser muligheten for kontroll av varmtvannsbereder og tilkoblinger. Eventuelle lekkasjer eller avvik kan derfor bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig inspeksjonsadkomst til varmtvannsberederen for kontroll, vedlikehold.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret med nyere termostatventiler.

—

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet innebærer økt sannsynlighet for slitasje, redusert driftssikkerhet og behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av anlegget. Det bør påregnes fremtidige oppgraderinger eller utskifting av komponenter.

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 er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilvarsler.
7 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er målt til ca. 104cm.
Høydeforskjellen ned til terreng er over 10m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	60		7	67			67
Loft						12	12
Kjeller		7		7			7
SUM	**60**	**7**	**7**			**12**	**86**
SUM BRA	**74**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

4. etasje:
Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 6,7 m².

Kjeller:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, markert nr. 4057, med ett gulvareal på ca. 6,6 m².

Loft:
Leiligheten disponerer 1 kloftsbod, markert nr. 4057.
Boden har skråtak, og ikke måleverdig areal.
Gulvarealet er målt til ca. 11,9 m².
—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er satt opp en lettvegg i stuen for å etablere et ekstra soverom.
Basert på tidligere salgsoppgaver fremstår det som at endringen ble utført i perioden 2013–2019.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Hanne Fjeldstad Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	38		0	47352.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kalbakkslyngen 8

Hjemmelshaver
Akerli Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950325046			Johansen Hanne Fjeldstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
361

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet beliggende i bygningens 4. etasje.

Boligen ligger i et etablert boligområde på Kalbakken i bydel Grorud i Oslo kommune.

Beliggenheten vurderes som familievennlig og rolig, med begrenset gjennomgangstrafikk i interne boligveier. Eiendommen har nærhet til grøntområder og opparbeidede utearealer i nærområdet.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon, herunder T-bane fra Kalbakken stasjon samt bussforbindelser i området. Videre er det kort avstand til dagligvareforretninger, kjøpesenter og øvrige servicefunksjoner ved Kalbakken og Grorud.

Området har nærhet til skoler, barnehager, idretts- og treningsfasiliteter samt rekreasjonsområder og turterreng.

Beliggenheten gir god tilgjengelighet til øvrige deler av Oslo via offentlig kommunikasjon og overordnet veinett.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligbebyggelse med blokker, rekkehus og småhusbebyggelse oppført i forbindelse med utviklingen av drabantbyområdene i Groruddalen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest PBE	24.04.2007	Endring av bygningstekniske installasjoner	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest PBE	10.01.1996	Nye balkonger	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest PBE	09.04.2002	Fasadeendring (tilleggsisolasjon)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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/VZ4585

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

Hanne Fjeldstad Johansen	9578-5999-4-2337065	2026-05-19 15:09:43

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
19. mai 2026

Oppdragsnummer
44-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kalbakkslyngen 8, 0951 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Hanne Fjeldstad Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

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: 6653131
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005 i regi av borettslaget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, fliser, sluk og membranløsning i regi av borettslaget 2005

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjonen selv, men det foreligger ferdigattest på rehabilitering av bad i 2007.

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: Fasaderehabilitering i regi av borettslaget 2002. Balkongtak utbedret i regi av borettslaget 2018. Det er også utført taksjekk senest 2024, samt skifte av defekte takvinduer, utskifte takstein og div. utbedringer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er borettslagets ansvar.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført endringer i min eiertid.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget, 2021: rørfornying - utbedring av avløpsrør.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Sisterne fungerer, men fyller vann noe saktere enn tidligere.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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: 44-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Fjeldstad Johansen	**2026-05-19**

Identifikasjon

Hanne Fjeldstad Johansen

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

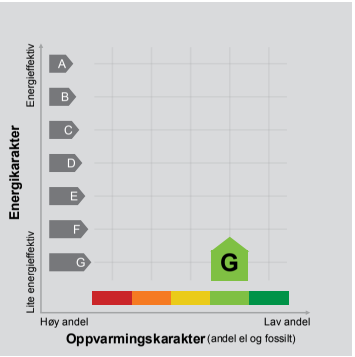
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

enova

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Akerli Borettslag energimerker-4057-4058
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0951
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80228473
Merkenummer	Energiattest-2025-199414
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kalbakkslyngen 10	80228473	H0401	0	0	362
Kalbakkslyngen 8	80228473	H0402	0	0	361

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	55 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	131 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,56 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,31 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	216,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Dato for beregning	26.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	172,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	242,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 180 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	278,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 024 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	278,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 180 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 960 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 220 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 180 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,3 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Kristoffer Johannessen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: k.johannessen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0040/26 . Vår ref.: 0098-1-4057 Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Akerli Borettslag
Organisasjonsnr:	950325046
Andelseier:	Johansen, Hanne Fjeldstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4057
Adresse:	Kalbakkslyngen 8, 0951 OSLO
Andelsnummer:	361
Gnr.	91
Bnr.	38

Borettsinnskudd: Kr. 4 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6653131.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Kontakt styret: Kontakt daglig leder Eivind Haukvik. Kontor i Kalbakkstubben 11. Tlf. 94799482. E-post: akerli@styrerommet.no. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnadene øker med 3% fra 1. januar 2026. Øvrige leieavtaler som øker fra samme dato, er: sjaktrom økes til kr 50, parkeringsplass økes til kr 150, Garasjene som er i borettslagets eie øker til kr 450, depositum for nye kontrakter settes til kr 10.000. Bod øker med 3%. Fellesvaskeri: Ja. Vaskerikort kjøpes på driftskontoret til Engsletta Borettslag (Kalbakkstubben 11). Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Energileverandør: Entelios. Energiavregning: Nei. IN-ordning: Nei. Eiendomsskatt: Ja. Andelene med eiendomsskatt belastes i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt Telenor på telenor.no, for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Vaktmester: Kontakt vaktmester på e-post: vakt.akerli@hotmail.com. Hverdager 07:00-15:00. Garasje/Parkering: Ja. Utleie administreres av daglig leder v/styret. Henvendelser foretrukkes skriftlig. Ved flytting, skal oppsigelse sendes daglig leder v/styret. 1 måneds oppsigelse. Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av driftskontoret på akerli@styrerommet.no. Kat 8. Nedbetaling: Nedbetaling av varmtvannsbereder over 12 måneder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207992275
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	44 125 912,00

Innfrielsesdato:	30.11.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 884,46,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	774,00	
Kabel TV og Bredbånd	524,00	
Felleskostnader	3 586,46	

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:	568,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 957,-
Annen formue:	21 839,-
Gjeld:	108 092,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207992275
Restsaldo:	106 963,69
Kapitalkostnader:	827,03
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 106 963,69,- 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 Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Gry Jøkling, e-post: akerli@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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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 pr. 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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud

akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Nabovarsler:
Ved større arbeider i leiligheten skal det gis beskjed til naboene.

God bo-kultur er blant annet:
- At man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mere støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- At man utviser mest mulig hensyn ved banking og hamring ved oppussing.
- At man bør unngå å forårsake unødvendig støy utendørs. Det bør særlig i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg.

B. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte koblet til leilighetens ventilåpninger verken til kanal eller friluft.

Lufteluker skal ikke tildekkes, de må være åpne året rundt for at det skal bli nok luftsirkulasjon i leiligheten for å unngå fukt eller sopp, som igjen ødelegger bygningsmassen.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.

Det skal søkes styret om installasjon av ledning/kabel fra egen leilighet til fellesstrøm.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, som f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind og brannfarlige væsker. Det er kun toalettpapir som skal kastes i toalettet.

Brannfarlige eller etsende væsker skal leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner.

Beboerne plikter å kjenne til plasseringen og bruken av leilighetens hoved-stoppekran (plassert bak luke i tak på badet).

Ved rehabilitering av våtrom som bad, må dette gjøres i henhold til byggeforskriftenes våtromsnorm. Beboeren er selv ansvarlig for at arbeidet blir utført av autoriserte fagfolk slik at det ikke oppstår skade i egen eller andre leiligheter eller fellesrom.

Beboerne må straks melde fra til styret om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten.

Radiatorer: Ta alltid kontakt med Driftsleder i Kalbakken fyrhus (kontor@engsletta.no) ved et eventuelt bytte av radiatorer. Et bytte eller endring må alltid utføres av autorisert personell, og det må skje i sommerhalvåret da systemet er så godt som avslått.

Rive vegger: Ta alltid kontakt med Driftskontor Akerli borettslag (akerli@styrerommet.no) for tillatelse og instrukser.

C. BRUK AV FELLESAREALER

Sportsutstyr, klær, fottøy, planter, bildekk og andre gjenstander skal ikke hensettes i fellesrom, utenfor leilighet, under kjellertrapp, i uteboder eller i oppgang.

HUSORDENSREGLER FOR AKERLI BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 28.05.1996
Endret på generalforsamling 24.04.2018, 22.04.2022
Siste endring på generalforsamling 18.04.2024

1. INNLEDNING

Akerli borettslag er et andelslag der borettshaverne i fellesskap eier eiendommen. Borettshaverne er derfor i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer den ro, orden og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse, og dermed skape størst mulig trivsel i bomiljøet.

Borettshaverne er ansvarlig for sin husstand, og sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

I husordensreglene er det lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte boenhetene, og innen borettslaget som helhet bevares. Leiligheten, tilknyttede arealer samt fellesarealer, må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget og er tilpasset vedtektene for borettslaget.

2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

A. BRUK AV LEILIGHETEN

Beboerne er ansvarlig for at det indre vedlikehold av leiligheten ifølge vedtektene.

Alle leiligheter er utstyrt med brannslange montert i kjøkkenbenk samt røykvarsler (utlevert 2015). Eventuelle andre røykvarslere er andelseier ansvarlig for.

Utstyret tilhører borettslaget og skal være forskriftsmessig montert, utstyret må ikke fjernes fra leiligheten. Feil eller mangler må straks meldes til styret.

Røykvarsleren skal testes årlig, på røykvarslerens dag 1.desember.

Ingen leilighet og andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og i fellesrom fra kl. 23.00 – 07.00. Dette gjelder også for bruk av vaskemaskin.

Boring og banking, samt bruk av støyende verktøy er tillatt på hverdager mellom kl. 07.00 - 21.00, og lørdager mellom kl. 09.00 - 17.00.

Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Søppel må ikke settes utenfor entredør, utenfor avfallsstasjon eller kastes i små søppelkasser ute. Avfallsstasjonen benyttes til husholdningsavfall, papir og glass/metall.

For større papp er det plassert ut en pappcontainer ved gavlvegg Kalbakkslyngen 3. Det er i tillegg plassert ut to stk. Fretex-bokser vis a vis Kalbakkslyngen 16.

Hver vår og høst har vi Rusken der søppel kan kastes i komprimatorbil, følg med på oppslag i oppgang.

Rivningsmaterialer, emballasje samt møbler og husholdningsartikler må ikke oppbevares i fellesrom eller utomhus. Beboer plikter å få dette fjernet selv.

Spesialavfall kastes hos Renovasjonsetatens gjenvinningsstasjon av beboer selv.

6. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr (hund/utekatt) etter registrering. Før dyreholdet tar til skal signert dyreholdserklæring som lastes ned fra Vibbo, leveres/sendes til driftskontoret.

Dyreholdserklæringen er et tillegg til borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på denne er å anse som mislighold. Det understrekes at dyreeier må være innforstått med at dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

Dyreholdserklæringen lyder som følger:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold, og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og utekatter skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig, og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personeller eiendom.
4. Om styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt og bråk, eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

7. MELDINGER, RUNDSKRIV

Rundskriv, eller oppslag i oppgangen og på hjemmesiden er å forstå som en del av husordensreglene.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig og være undertegnet (epost regnes som signert henvendelse).

8. GRØNTANLEGGET

Grøntanlegget med plener, lekeplasser, beplantning og uteområder er felles eiendom. Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller busker. Vedlikehold av fellesanlegg bekostes av borettslaget. Enhver må bidra til å verne om anlegget, og bruke dette med forsiktighet.

Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i fellesrom kjeller, ikke i oppgang. Rullator kan plasseres i oppgang så lenge det ikke er til hinder for annen ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.

Midlertidig oppbevaring i fellesområder skal merkes med navn/telefonnummer og dato for når tingene fjernes.

Inngangsdører, dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Entredører skal ikke benyttes til lufting av leiligheten, den skal alltid være lukket.

Ikke bruk mer lys enn nødvendig på loft og i kjeller, og husk å slukke alle lys etter bruk. Det er ikke tillatt å bruke levende lys på loft eller i kjeller.

Det er ikke tillatt å mate fugler da dette tiltrekker seg rotter og mus til eiendommen.

Fellesvaskeriet er åpent hele uka, på tider som er angitt på hjemmesiden. For å få adgangskort, henvend deg til Driftsleder i Engsletta borettslag.

3. BALKONGER

Rensing av sluk og avløpsrør på balkong må foretas jevnlig for å unngå frostskader og oversvømmelse.

Ved legging av gulv må en påse at sluk alltid er lett tilgjengelig. Høyde fra gulv til topp av rekkverk må være minimum 1 meter, av sikkerhetsmessige årsaker.

Grilling på verandaen er kun tillatt med elektrisk - eller gassgrill, og det må utvises hensyn overfor naboer. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere på loft eller i kjeller.

Det skal være alminnelig ro på balkong fra kl. 23.00 – 07.00.

Markiser, som beskrevet på hjemmesiden, skal ha en ensfarget grå farge.

Parabolantenne/kabelanlegg: Oppsetting av private radio- og tv-antenner er ikke tillatt uten styrets samtykke. Parabolantenner skal plasseres på balkonggulv, og lavest mulig i forhold til rekkverket.

Rekkverket på balkong, vinduskarmer og inngangsrepos må ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

4. RENHOLD

Vask av oppganger og trapper foretas ukentlig av eget firma. Beboerne har et ansvar for å sikre tilgjengelighet slik at dette kan skje uten hindringer.

5. SØPPEL / AVFALLSHÅNDTERING

Det er innført kildesortering i borettslaget, og rutiner fastsatt av kommunen skal følges. Søppelposene knytes to ganger før de kastes i riktig avfallsstasjon.

Det skal være alminnelig ro ved uteområdene fra kl.23.00 – 07.00.

9. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV KJØRETØY

Enhver form for bruk av kjøretøy på borettslagets område må skje mest mulig forsiktig og hensynsfullt. Kun nødvendig kjøring må forekomme, som f.eks. syketransport, eller ved transport av tyngre ting. Bare korte opphold for nødvendig av- og pålessing er tillatt. Det må kun kjøres i gangfart og stor aktsomhet må utvises. Det er også forbudt å la motoren gå på tomgang.

Styret kan gi dispensasjon for kjøring og parkering på borettslagets stikkveier for kortere perioder, ta kontakt med driftskontor eller vaktmester for tillatelse. Stikkveier i Akerli er ved adressene: Kalbakkslyngen 18-20-22, Kalbakkslyngen 24-26-28 og Kalbakkstubben 16-18-20-22.

Parkeringsplassene er bortleid på kontrakt. Tildeling skjer etter søknad. Styret gir melding om eventuelle ledige plasser. Leieren plikter å bruke plassen, og ved gjentatt mislighold kan man miste plassen.

Fremleie av tildelt parkeringsplass er ikke tillatt. Ved fremleie av leilighet mister andelseier sin parkeringsplass, men settes øverst på ventelisten.

Vi har kun et begrenset antall parkeringsplasser tilgjengelig og det er ventelister for å få tildelt plass. Vi oppfordrer beboere som ikke benytter sine plasser om å frigi disse til beboere som står på venteliste.

Styret gir melding om eventuell ledig garasje ved oppslag.

Parkering av kjøretøy skal kun skje på faste tildelte parkeringsplasser for den enkelte beboer. Avskiltede kjøretøy vil bli tauet bort for eiers regning.

Reparasjoner og vask av kjøretøy er forbudt på borettslagets område. Olje, bensin og diesel søl må ikke forekomme.

Feilparkerte biler kan bli borttauet uten forvarsel.

10. GENERELT

Generelt sett er ethvert leieforhold i borettslaget regulert av borettslagsloven, selskapets vedtekter, generalforsamlingsvedtak, husordensregler samt rundskriv fra styret.

11. IKRAFTTREDELSE

Disse husordensreglene trer i kraft 18. april 2024.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 342 426.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 342 426.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag A: Vedtektsendringer

Fremmet av: Styret

Det er ikke samsvar mellom vedtektene og det som er borettslagets praksis når det gjelder vedlikeholdsplikt og utskifting av dørene inn til leilighetene. Det foreslås derfor endringer i borettslagets vedteker for å presisere ansvaret til andelseier og borettslaget.

De foreslåtte endringene gjelder § 5-1 (1) og (2) og § 5-2 (3).

I § 5-1 (1) foreslås å legge til "leilighetsdør" i listen over andelseiers vedlikeholdsansvar. Den foreslåtte tilføyelsen er uthevet i teksten under.

I § 5-1 (2) foreslås å legge til "leilighetsdør" i listen over andelseiers ansvar for nødvendige reparasjoner og utskiftning. Den foreslåtte tilføyelsen er uthevet i teksten under.

I § 5-2 foreslås det å endre ordlyden fra "ytterdører til boligen" til "oppgangsdør". Den foreslåtte endringen er uthevet i teksten under.

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 **leilighetsdør**, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

Protokoll til årsmøte 2026 for AKERLI BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950325046
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. april kl. 09:00 til 23. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 123.

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:**
> Gry Jøkling er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hans-Kristian Berntsen og Gry Helle Holmquist er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Styret har i noen sammenhenger uttrykt at de arbeider mye med framleiesaker. Da er det jo naturlig at vi som andelseiere blir nærmere orientert om det faktiske omfanget av dette arbeidet i form av antall bruksoverlatinger.

Utover dette har det generell interesse for andelseierne å vite hvor mange bruksoverlatinger vi har i borettslaget. Antallet og utviklingen av det er jo en av flere indikatorer på kvaliteten i bomiljøet i borettslaget (stabilitet i beboermassen, involvering i borettslaget m.m.).

Denne saken er tidligere tatt opp med styret. De har da svart:

«Det foreligger ingen plikt til å legge frem opplysninger om antall bruksoverlatinger og hvor mange andeler som eies av juridisk person og det er årsaken til at det ikke er opplyst de senere årene» (sitat fra side 8 i årsrapporten for året 2024, sak 6). Lenke til fjorårets generalforsamling, inkl. sak 6):
h-
ttps://vibbo.no/documents/98/download?id=669607&name=669607-0098%20Akerli%20Borettslag%2009.04.2025.pdf

Jeg synes at dette er en passiv og beklagelig holdning fra styret. Det er greit nok at det ikke er en plikt, men jeg mener at andelseierne har rett på og behov for denne type info.

Her bes det jo om generelle opplysninger som ikke er knyttet til navngitte andelseiere, brukere eller gateadresser. Å oppgi denne type opplysninger bryter verken med personvernhensyn eller taushetsplikt.

Og selv om styret argumenterer med at det ikke er en plikt, har de jo rapportert disse tallene tidligere, dvs i årsberetningene t.o.m. 2012.

Da var det vel heller ingen plikt?

Ellers kan det opplyses at driftsleder i epost 12.9.23 til meg - og på min direkte forespørsel - meldte at det i borettslaget var 15 juridiske eiere (kommunale leiligheter o.l.) i tillegg til 10 leiligheter som bruksoverlates.

Det er uforståelig at driftsleder kan gi ut slike opplysninger mens styret ikke kan det!

Min gjennomgang av offentlig tilgjengelige opplysninger om eierforhold viste at per høsten 2025 eide juridiske personer 15 leiligheter – altså det samme antallet som i 2023. De 15 fordeler seg med 13 på Oslo kommune og to på Bredtvet sokn (nåværende Grorud sokn). Jeg antar at de to leilighetene (i Kalbakkslyngen og i Kalbakkstubben) er for ansatte i Grorud sokn.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Styret viser til at lignende forslag ble behandlet og nedstemt på forrige generalforsamling. Styret har godt etablerte rutiner for håndtering av bruksoverlating som er i tråd med lov og vedtekter, og ser ikke behov for ytterligere tiltak. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Vedlagt følger fjorårets innstilling til saken:

Styret mener at dette er en sak som ligger til styrets arbeidsoppgaver. Det er uvanlig at generalforsamlingen dealjstyrer styrets arbeidsoppgaver. Siden saken er fremmet finner styret det nødvendig å informere om rutinene for bruksoverlating samt relevant regelverk.

Styret i Akerli borettslag er tillitsvalgte valgt av generalforsamlingen, i henhold til borettslagsloven, jf. borettslagsloven § 8-2. Styret har plikt til å ivareta borettslagets og andelseiernes interesser, samtidig som de må overholde gjeldende lover og regler, inkludert personvernforordningen (GDPR hos Datatilsynet).

varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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, **leilighetsdør** og innvendige dører med karmer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, **oppgangsdør** 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.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar revideringene i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag B: Pålegg om publisering av bruksoverlatinger

Fremmet av: Olav Hegbom, Kalbakkslyngen 11

Generalforsamlingen i Akerli borettslag inviteres til å gjøre følgende vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret i Akerli borettslag å rapportere det tallmessige omfanget av bruksoverlating av leiligheter («framleie») i kommende årsberetninger, første gang for året 2026.

Det skal rapporteres:

a. Antall nye samtykker til bruksoverlating i løpet av året

b. Antall forlengede samtykker til bruksoverlating i løpet av året

c. Antall avsluttede/opphørte bruksoverlatinger i løpet av året

d. Antall bruksoverlatinger per 31.12 i rapportåret

I tillegg må det opplyses om hvor mange leiligheter som eies av juridiske personer (kommune, stat, stiftelser o.a.) per 31.12.

Bakgrunn for forslaget

Styret har tidligere, dvs fram t.o.m. 31.12.12, rapportert antall bruks-overlatinger (og antall leiligheter eid av juridiske personer). Etter den tid er ikke dette rapportert i årsberetningene.

Rutinene for forlengelse av bruksoverlating er slik at søknad om forlengelse utover det som er beskrevet i lovverket ikke blir innvilget med mindre det kan dokumenteres særskilte forhold. Andelseier(e) som har fått innvilget forlenget bruksoverlating løper ut innvilget periode, og plikter dermed å avvikle leieforholdet ved utløp av innvilget periode for bruksoverlating og selv flytte tilbake til boligen.

Styret ønsker å fremheve og understreke at andelseiere og deres leietakere, samt leietakere av juridiske personer har de samme rettigheter og plikter som alle andre som bor i borettslaget vårt. Alle vi som bor i Akerli borettslag har det samme ansvaret for å gjøre vårt beste for å bidra til et godt og hyggelig bomiljø.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag C: Granskning av styrets håndtering av bruksoverlatinger

Fremmet av: Olav Hegbom, Kalbakkslyngen 11

Generalforsamlingen i Akerli borettslag inviteres til å gjøre følgende vedtak:

Det gjennomføres en gransking av hvordan styret har forholdt seg til Lov om borettslag kap. II «Overlating av bruken til andre» når styret har behandlet saker som gjelder bruksoverlatinger av leiligheter. Granskningen skal skje i tråd med Lov om borettslag §7-14 - §7-16. Granskningen avgrenses til å omfatte samtykker til bruksoverlatinger gitt etter 23. april 2023. Denne grensen gjelder ikke for allerede dokumentere, ulovlige samtykker til bruksoverlating og for evt. ulovlige samtykker som måtte bli avdekket i løpet av granskingsarbeidet. Slike saker skal undersøkes nærmere fra og med tidspunktet for det første samtykket.

Granskingen skal ikke avgrenses til det som her er nevnt eksplisitt, men kan også ta med andre relevante forhold som gransker mener er relevante for saken og som måtte dukke opp i løpet av selve granskings-arbeidet.

Hva skal granskes og hvordan

Det som skal granskes er hvordan styret har håndtert saker om bruks-overlating ettersom det skal skje i.h.t. Lov om borettslag kap. II «Overlating av bruken til andre», §5-3 - §5-10. (Heretter er Lov om borettslag bare kalt loven). Datoen 23.4.23 er satt av to grunner. For det første fordi det vil være tre år tilbake i tid fra et evt. vedtak 2026-generalforsamlingen gjør om å iverksette granskning. Og tre år ser ut til å være en ganske vanlig bruksoverlatings-periode, jfr. lovens §5-5. For det andre vil vi da ha fått med oss alle nye og løpende bruksoverlatinger.

Datoen er likevel ikke absolutt. Det skyldes at vi alt nå vet at vi har løpende bruksoverlating der samtykke er forlenget flere ganger og der styret har brutt loven flere ganger. Dette er dokumentert i sak nr 6 fra fjorårets generalforsamling. Den saken er så alvorlig at den uansett må granskes.

I tillegg må evt. andre ulovlige bruksoverlatinger som granskeren måtte komme over i sitt arbeid undersøkes nærmere. Hvis styret har fulgt et likebehandlings-prinsipp i sin behandling av søknader om bruksoverlating kan det være grunn til å tro at det finnes flere saker av den typen som er dokumentert i nevnte sak 6. Granskingen vil skje i regi av Tingretten og følge lovens §7-14 til §7-16, jfr. om saksgangen nedenfor. Fordelen med en gransking

I henhold til GDPR og borettslagsloven er styret pålagt å beskytte personopplysninger og sikre at taushetsbelagte opplysninger ikke deles uten lovlig grunnlag. Det er ikke lovlig å dele taushetsbelagte opplysninger eller gi innsyn i denne informasjonen uten samtykke fra de berørte parter. Dette er også i tråd med borettslagslovens § 13-1 som regulerer styrets taushetsplikt. Alle andelseiere og leietakere i Akerli borettslag skal føle seg trygge på at styret og ansatte forvalter taushetsbelagt informasjon på en betryggende og sikker måte. Forslagsstiller har bedt om informasjon som er taushetsbelagt og som styret ikke kan dele. Et eventuelt vedtak av generalforsamlingen setter ikke styrets taushetsplikt til side, styret kan uansett ikke dele informasjon som er omfattet av taushetsplikt og personvern.

Styret har til oppgave å sikre at alle bestemmelser og vedtekter i borettslaget følges og håndheves. Ved mistanke om lovbrudd eller brudd på borettslagets vedtekter, kan det meldes fra til styret. Det må foreligge en tiltro til at de tillitsvalgte følger opp slike saker. Styret gjør en skjønnsmessig vurdering av saken og avgjør hvilken instans som er riktig for videre oppfølging. I tilfeller der mistanke om lovbrudd eller brudd på borettslagets vedtekter gjør taushetsplikt og personvern at styret ikke kan melde eventuelle funn tilbake til den som melder sine mistanker til styret.

Formålet med borettslag er at den som er andelseier selv skal bo i boligen, men vi må forholde oss til de unntakene lovverket skisserer. Lovverket og vedtektene angir rettigheter og begrensninger for hvor lenge en bolig kan bruksoverlates.

Styret mener det er viktig å skille mellom tilfeller der andelseier har søkt om fått innvilget bruksoverlating og/eller forlengelse av bruksoverlating - og bruksoverlating som det ikke er søkt om slik det kreves, Det må anses som ulovlig. Vi deler ikke forslagsstillers oppfatning av at bruksoverlating som er gitt forlengelse etter begrunnet søknad er ulovlig. Det er ingen uenighet i formålet med at den som eier boligen er den som skal bo der, men noen ganger er det slik at eier av ulike årsaker ikke kan bo i boligen og søker om bruksoverlating.

Styret kan ikke utøve kontroll med, eller begrense omfanget av antall bruksoverlatinger og juridiske eiere, da rettighetene til dette er nedfelt både i borettslagsloven så vel som i borettslagets vedtekter. Juridisk person har rett til å erverve inntil 10 prosent av boligene i borettslaget, ref. Lov om burettslag §4-2 og borettslagets vedtekter pkt. 2-1 (3). I vår dialog med juridiske andelseiere har vi, av hensyn til bomiljøet, oppfordret til at eventuelle erverv spres på flere adresser. En andelseier har rett til å bruksoverlate sin bolig etter de beskrevne reglene i Lov om burettslag, Kap II Overlating av bruken til andre samt borettslagets vedtekter Kap. 4 Borett og overlating av bruk, pkt. 4-2.

Det foreligger ingen plikt til å legge frem opplysninger om antall bruksoverlatinger og hvor mange andeler som eies av juridisk person og det er årsaken til at dette ikke er opplyst de senere årene. Styret understreker at alle som bor i borettslaget har like stort ansvar for å opprettholde et godt bomiljø uavhengig av eierforhold, bosituasjon og botid.

Alle opplysninger knyttet til bruksoverlating (inkludert forlengelse), leietakere av juridiske personer m.v. er informasjon som er taushetsbelagt og styret kan følgelig ikke gi detaljert informasjon om dette. I den grad det er avdekket overtredelser er det styrets ansvar å håndtere dette, men det foreligger ingen plikt til å informere om det.

Den konkrete informasjonen forslagstiller refererer til i forslaget hverken kan eller vil styret kommentere. Forhold som gjelder søknader om bruksoverlating og eventuell forlengelse av dette er taushetsbelagt informasjon i tillegg til at navn/adresser m.v. er omfattet av regelverket for personvern. Det er den direkte årsaken til at styret konsekvent ikke har kommentert dette i tidligere kommunikasjon med forslagsstiller.

I styrets arbeidsoppgaver er rutiner viktig. Over tid er det endringer i styresammensetning samt at det skjer endringer i regelverk som må hensyntas og innarbeides. At det over tid foretas endringer og/eller presiseringer av rutiner er naturlig og er en viktig del av styrets og ansattes arbeid. Gode rutiner sikrer forutsigbarhet, likebehandling og oversikt.

bruksoverlating utover tre år uten at andelseier har måttet bo i leiligheten ett av de to siste årene før neste bruksoverlatings-periode har startet. For den aktuelle leiligheten har dette skjedd flere ganger; minst to ganger - mest sannsynlig tre ganger. Dette er en alvorlig feil.

Brudd med **lovens intensjon** ved at styret har godkjent bruksoverlating over så mange år (mellom 9 og 11 år). Et borettslag skal ikke være en utleiemaskin».

Det siste har med det grunnleggende brukereierprinsippet å gjøre. Dette prinsippet innebærer som kjent at det er den som eier boligen som også skal bo i den (dog med unntakene om bruksoverlating). Styret har ved de mange forlengelsene bidratt til å gjøre angjeldende leilighet til et utleie-/spekulasjonsobjekt. Sånn kan vi ikke ha det.

Styret har ikke imøtegått mine opplysninger. De må derfor kunne anses som fakta i den konkrete saken. Granskingen vil avsløre detaljene i den saken, men uten at alle detaljer nødvendigvis skal rapporteres til andelseierne. Gransker er forpliktet av taushetsplikt på samme måte som Akerlis revisor er.

Punkt 4-2 i vedtektene for Akerli borettslag er som §5-5 og 5-6 i loven. Og når loven er brutt, er også vedtektene brutt. Begge deler er alvorlig og kritikkverdig.

Nærmere om diverse forhold

De andre forholdene er delvis hver for seg – og i hvert fall i sum – egnet til å stille spørsmålstegn ved styrets generelle tilnærming til saksområdet bruksoverlating:

· en sterk og uforståelig motvilje til å opplyse andelseierne om det tallmessige omfanget av bruksoverlatinger i borettslaget (se annen sak på denne GF)

· i årsberetningen for året 2024 er det under punktet «Utleie av egen bolig (bruksoverlating)» tatt inn en formulering om at «Styret følger borettslagslovens bestemmelser om bruksoverlating».

Dette har ikke stått i de tidligere beretningene. Og kan anses som en innrømmelse av feil fra styrets side. At formuleringen ble tatt inn er en konsekvens av neste punkt.

· som svar på mitt brev av 9.4.24 skrev styret i brev av 23.4.24:

«Styret har, både på eget initiativ og etter innspill fra andelseiere, gjennomgått borettslagets rutine for bruksoverlating. Etter grundige vurderinger har styret besluttet at med virkning fra 01.01.24 skal behandling og godkjennelse av søknader om bruksoverlating følge reglene i Lov om burettslag, kap. II Overlating av bruken til andre, §§5-3 til 5-10».

Flere ting er bemerkelsesverdig her. For det første er formuleringen en innrømmelse av lovbrudd styret har begått. For det andre gjøres endringen med tilbakevirkende kraft. For det tredje hvorfor akkurat 1.1.24 valgt? For det fjerde formuleringen «Etter grundige vurderinger». Dette er da helt unødvendig. Dette er ingenting å vurdere – det er en selvfølge at styret skal følge loven!

· har styret i bruksoverlatings-samtykkene satt tydelige krav om ett års botid og krav om at fraværet (fra andelsleiligheten) skal være midlertidig? Hvis ja, hvordan er dette fulgt opp?

Det er naturlig at granskingen også ser på slike spørsmål

· det er også naturlig at granskerne finner ut av hvordan styret har tenkt når de har samtykket til bruksoverlatinger for en samlet periode på mer enn 10-11 år, jfr. nevnte sak 6. Dette virker helt meningsløst og styret skulle forlengst ha stoppet denne saken

Sammen med lovbruddene understreker disse diverse forholdene behovet for en gransking av styret.

Jeg skal ikke forskuttere resultatene av granskingen, men etter at granskingsrapporten foreligger og er distribuert til alle må det diskuteres hvilke mulige konsekvenser innholdet skal få for andelseier(e), bruker(e) og i regi av Tingretten er at man får en uavhengig og lovregulert gjennomgang av styrets disposisjoner og en skriftlig rapport som andelseierne får seg forelagt og må ta stilling til. Granskeren/ne oppnevnes av Tingretten og det gir tillit til at kritikkverdige forhold faktisk avdekkes og dokumenteres. Styret kan evt. ikke «legge lokk på saken». Og en gransking kan gjøre at både undertegnede og styret slipper å bruke mer tid på saken om bruksoverlatinger.

Den største fordelen ved denne måten å granske på kan sies å væreat det trengs bare 10% av de som møter på GF, jfr. lovens §7-14 (2), for at forslaget skal vedtas. Lovgiver har gitt 10 %-regelen som et verktøy for minoriteter til å få frem informasjon og uavhengig vurdering når det er mistanke om dårlig forvaltning. Og det er det i denne saken.

Saksgang i granskingsprosessen

Lovens §7-14 til 7-16 inneholder bestemmelser om gransking. Av plasshensyn gjengis ikke paragrafene her. Link til loven: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslag

Saksgangen er slik:

1. Andelseier legger fram forslag om gransking for GF (foreliggende saken er et slikt forslag)

2. Forslaget behandles i GF 20.-23.4.26

3. Hvis GF vedtar forslaget, kan en eller flere andelseiere innenen måned etter GF sende krav om gransking til Tingretten. Det kan skje først etter at styret har fått uttale seg i saken

4. Tingretten tar kravet til følge «dersom retten meiner at det har rimeleg grunn», jfr. §7-15 (1).

5. Hvis Tingretten godtar krav om gransking, utnevner Tingretten en eller flere granskere

6. Tingretten fastsetter godtgjørelsen til gransker/ne

7. Kostnadene ved granskingen dekkes av borettslaget

8. Det utarbeides skriftlig rapport. Den sendes til alle andelseiere

9. Tingretten innkaller til GF for behandling av rapporten

Hva som etter punkt 4. er «rimeleg grunn» er ikke nærmere spesifisert i loven. Dette vurderes skjønnsmessig. Det kreves ikke bevis for lovbrudd, men en saklig begrunnet mistanke om kritikkverdige forhold i styrets forvaltning. Jeg mener at det er akkurat der vi er. Det er derfor trolig at Tingretten vil ta kravet til følge.

I skrivende stund har det ikke vært mulig å finne en indikasjon på hva en slik gransking kan komme til å koste. Jeg antar at arbeidet ikke blir veldig omfattende: det meste av arbeidet vil bestå i gjennomgang av styreprotokoller, brev o.a. i tillegg til samtale med styret.

Hvorfor granske?

Jeg mener at styret (og foregående styrer) har opptrådt kritikkverdig når de har behandlet saker om bruksoverlating fordi:

a. Bestemmelsene i loven (§5-5 og 5-6), og i Akerlis vedtekter (som speiler loven), er brutt.

b. Diverse andre forhold rundt bruksoverlating

Nærmere om lovbruddene

Jeg fremmet en sak som gjaldt bruksoverlating til Akerlis GF i april i fjor (nevnte sak 6). I den forbindelse dokumenterte jeg flere lovbrudd som styret har begått i forbindelse med samtykker til bruksoverlating for en bestemt leilighet. Sitat fra fjorårets sak: «Brudd med **lovens bokstav** i §5-5 ved at styret har godkjent

opplysninger og uten å igangsette en rettslig gransking. Etter styrets vurdering vil dette være en langt mer hensiktsmessig tilnærming.

På denne bakgrunn mener styret samlet sett at forslaget om gransking ikke er tilstrekkelig begrunnet, at det er uforholdsmessig inngripende, og at det innebærer en risiko for unødvendige kostnader for borettslaget. Styret kan derfor ikke anbefale at generalforsamlingen gir sin tilslutning til forslaget.

Styrets innstilling er at forslaget om gransking etter borettslagsloven §§ 7-14 til 7-16 ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **68**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag D: Utbedringstiltak – fuktproblemer i kjeller og skadedyr (skjeggkre)

Fremmet av: Unni Hansegården Buajordet, Kalbakkslyngen 1

1. Bakgrunn

Det er registrert fuktproblemer i enkelte kjelleområder i borettslaget som ikke er blitt fuktsikret eller drenert i nyere tid. Over tid kan dette føre til:

- Skader på bygningskonstruksjoner
- Mugg- og råteproblemer
- Dårlig inneklima og helseplager
- Økt risiko for skadedyr

Samtidig har det blitt observert spredning av skjeggkre, mus og andre insekter i borettslaget, noe som ofte forverres av fuktige miljøer, og manglende forebyggende tiltak.

2. Forslag til tiltak – drenering og fuktsikring

Det foreslås at borettslaget gjennomfører en helhetlig utbedring av fuktproblemene gjennom følgende:

a) Tilstandsvurdering

Engasjere fagkyndig firma for kontroll av:

- Drenering rundt bygg som ikke er fuktsikret og drenert i nyere tid.
- Fukt i grunnmur og kjellervegger
- Yttervegger
- Eventuelle lekkasjer eller svikt i eksisterende løsninger/byggkonstriksjon

b) Utbedring (ved behov)

Tiltak kan blant annet omfatte:

- Ny eller forbedret drenering rundt bygningene
- Fuktsikring av grunnmur (grunnmursplate, membran e.l.)

styret. Blant temaene som bør diskuteres er hvordan styret skal avslutte ulovlige bruksoverlatinger – selvsagt med nødvendig hensyntagen til lover og regler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Innledningsvis vil styret understreke at styret er valgt av generalforsamlingen nettopp for å forvalte borettslaget innenfor rammene av gjeldende lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, og med et særlig ansvar for å ivareta borettslagets samlede interesser, herunder økonomi, ressursbruk og et forsvarlig bomiljø. **En gransking etter borettslagsloven § § 7-14 til 7-16 er et ekstraordinært virkemiddel, ment for situasjoner hvor det foreligger en reell og saklig begrunnet mistanke om alvorlig eller systematisk kritikkverdig forvaltning. Etter styrets vurdering er ikke dette vilkåret oppfylt i foreliggende sak.**

Forslaget bygger i stor grad på påstander og antakelser om at styret generelt har håndtert bruksoverlatinger i strid med lov og vedtekter, samt en oppfatning av at tidligere behandling av én konkret sak tilsier at det «trolig» finnes flere tilsvarende forhold. Styret kan ikke se at dette er tilstrekkelig til å konkludere med at det foreligger «rimelig grunn» for gransking, slik loven forutsetter. Det at det har vært uenighet om lovforståelse eller styrets skjønnsutøvelse i enkeltsaker, er i seg selv ikke grunnlag for å iverksette en rettslig gransking av styrets forvaltning.

Videre mener styret at forslaget er svært vidt og lite presist avgrenset. Det foreslås blant annet at granskingen ikke bare skal omfatte nærmere angitte forhold, men også «andre relevante forhold» som gransker måtte komme over underveis. **En slik åpen og uavgrenset formulering innebærer en betydelig risiko for at granskingen blir mer omfattende enn nødvendig, både i omfang, varighet og kostnad, og uten at generalforsamlingen har reell kontroll over rammene.**

Styret finner det også nødvendig å påpeke at behandling av søknader om bruksoverlating er knyttet til konkrete andeler og konkrete personer, og ofte inneholder personopplysninger og individuelle vurderinger som styret er underlagt taushetsplikt om. At styret ikke har redegjort offentlig for detaljer i enkeltsaker, eller har valgt å håndtere disse innenfor styrets organer, kan derfor ikke tolkes som manglende åpenhet eller som en erkjennelse av lovbrudd. **Generalforsamlingen er ikke ment å være et forum for detaljbehandling av enkeltandelseieres personlige forhold.**

Et særlig viktig moment i styrets vurdering er de økonomiske konsekvensene av forslaget. **Dersom generalforsamlingen gir tilslutning til forslaget, åpnes det for at tingretten kan oppnevne én eller flere eksterne granskere, fastsette deres godtgjørelse og pålegge borettslaget å dekke samtlige kostnader ved granskingen. Disse kostnadene er i praksis uforutsigbare og kan bli betydelige, uavhengig av om granskingen avdekker kritikkverdige forhold eller ikke. Styret mener det vil være i strid med styrets ansvar overfor fellesskapet å anbefale en prosess som kan påføre borettslaget betydelige og unødvendige økonomiske belastninger, særlig når styret ikke ser at det foreligger et tilstrekkelig tungtveiende behov for dette.**

Styret vil også fremheve at det finnes langt mer målrettede, forholdsmessige og kostnadseffektive måter å ivareta generalforsamlingens informasjons- og kontrollbehov på. Dersom generalforsamlingen ønsker ytterligere innsikt i hvordan styret håndterer bruksoverlatinger, kan dette eksempelvis skje gjennom en overordnet redegjørelse for gjeldende rutiner, praksis og lovforståelse, uten å involvere personidentifiserbare

3. Iverksette felles tiltak mot skjeggkre og annet skadedyrproblem
4. Legge frem kostnadsoverslag og finansieringsplan for videre beslutning

Hvorfor disse tiltakene gagner alle beboere i borettslaget

Å utbedre fuktproblemer og bekjempe skjeggkre og skadedyr er ikke bare vedlikehold – det er en **langsiktig investering i boligverdier, helse og økonomisk trygghet for samtlige beboere**.

1. Økt boligverdi for alle leiligheter

Fukt i kjeller og kjente skadedyrproblemer:

- Skremmer potensielle kjøpere
- Presser ned markedsverdien
- Gir dårligere takst og salgspris

Når borettslaget derimot dokumenterer:

- Tørr og sikret grunnmur
- Godt inneklima
- Aktiv skadedyrkontroll

- Øker attraktiviteten på hele borettslaget
- Gir høyere salgspris for hver enkelt leilighet
- Styrker økonomien til alle eiere

Dette er noe meglere aktivt vurderer i salgsprosesser.

2. Lavere fremtidige kostnader – store summer spart

Små fuktproblemer blir alltid store hvis de ignoreres.

Uten tiltak risikerer borettslaget på sikt:

- Råteskader i konstruksjon
- Ødelagte kjellervegger og gulv
- Muggproblemer som krever sanering
- Langt dyrere rehabilitering senere

Tidlig drenering og fuktsikring er alltid mange ganger billigere enn å reparere store skader senere.

Dette er klassisk «betal litt nå – eller ekstremt mye senere».

3. Bedre helse og trivsel for alle

Fukt og skadedyr påvirker inneklima direkte:

- Mugg og fukt kan gi:•Luftveisplager•Hodepine•Allergier•Forverring av astma
- Skjeggkre gir:•Stress og mistrivsel•Ødelagte eiendeler (bøker, klær, matemballasje)•Spredning mellom leiligheter

- Forbedret bortledning av overflatevann
- Eventuelt ventilasjonstiltak i kjeller

c) Mål med tiltakene

- Redusere fukt permanent
- Forebygge fremtidige bygningsskader
- Bedre inneklima
- Redusere grunnlag for skadedyr

3. Forslag til tiltak – skjeggkre og skadedyr

Det foreslås at borettslaget iverksetter en felles strategi mot skjeggkre og andre insekter som kan forringe verdien og kvaliteten på boliger:

a) Profesjonell kartlegging og bekjempelse

Innhente tilbud fra skadedyrfirma for:

- Inspeksjon av fellesarealer og berørte leiligheter
- Feller og overvåking
- Giftfri eller målrettet bekjempelse der nødvendig

b) Forebyggende tiltak

- Tetting av sprekker og gjennomføringer
- Bedre renhold i fellesområder
- Reduksjon av fukt (koblet mot dreneringstiltak)

c) Informasjon til beboere

Enkle råd om:

- Rengjøring
- Oppbevaring av mat/papp
- Hvordan hindre spredning mellom leiligheter

4. Økonomi og videre prosess

Det foreslås at styret:

1. Innhenter faglige vurderinger og pristilbud
2. Legger frem kostnadsoverslag for ny beslutning eller ekstraordinær generalforsamling
3. Vurderer finansiering gjennom:•Vedlikeholdsfond•Felleslån (dersom større tiltak er nødvendig)

5. Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til å:

1. Innhente faglig tilstandsvurdering av drenering og fukt i kjeller
2. Utrede og fremme konkrete forslag til utbedringstiltak

Utbedring av fuktproblemer i kjeller og felles tiltak mot skadedyr

Bakgrunn

Generalforsamlingen er gjort kjent med pågående fuktproblemer i kjeller samt spredning av skjeggkre i borettslaget. Slike forhold utgjør risiko for bygningsskader, redusert bokvalitet, helsemessige ulemper og verdiforringelse av andelene.

Generalforsamlingen legger til grunn at styret har et lovpålagt ansvar for forsvarlig forvaltning, vedlikehold og ivaretakelse av borettslagets bygningsmasse og bomiljø.

Rettslig grunnlag

Dette vedtaket fattes med hjemmel i blant annet:

- **Borettslagsloven § 5-12** – styrets forvaltningsansvar
- **Borettslagsloven § 5-17** – plikt til forsvarlig vedlikehold
- **Borettslagsloven § 5-18** – ansvar for fellesarealer
- **Borettslagsloven § 5-20** – styrets erstatningsansvar ved forsømmelse
- **Arbeidsmiljøloven og folkehelselovens prinsipper** om helsemessig forsvarlig inneklima (relevant for felles bygg)

Manglende utredning eller unnlatelse av å håndtere kjente fukt- og skadedyrproblemer kan utgjøre brudd på styrets plikter.

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Pålegg om utredning

Styret pålegges å **uten ugrunnet opphold** innhente fagkyndig tilstandsvurdering av:

- Fuktforhold i kjeller og grunnmur
- Drenering, fuktsikring og ventilasjon
- Årsakssammenheng mellom fukt og skadedyr

Utredningen skal utføres av kvalifisert fagperson/firma.

2. Tiltak mot skadedyr

Styret pålegges å iverksette **samordnede, profesjonelle tiltak** mot skjeggkre i borettslaget, herunder:

- Kartlegging i fellesarealer
- Felles bekjempelse og overvåking
- Forebyggende tiltak for å hindre videre spredning

Individuelle tiltak alene anses ikke som tilstrekkelige.

3. Tidsfrist og rapportering

Styret skal innen **3 måneder**:

- Fremlegge skriftlig rapport til beboerne

Ved å ta tak i årsaken (fukt) og problemet (skadedyr):

- Får man et sunnere bomiljø
- Mer trivsel
- Mindre konflikter mellom naboer

4. Rettferdig og effektiv løsning – i stedet for at hver beboer kjemper alene

Uten felles tiltak skjer dette:

- Noen prøver å bekjempe skjeggkre selv
- Andre gjør ingenting
- Problemet sprer seg uansett mellom leiligheter

Ingen vinner

Med felles strategi:

- Samordnet bekjempelse fungerer
- Mindre kostnad per beboer
- Reell effekt

Skadedyr i borettslag må håndteres kollektivt for å lykkes.

5. Økt trygghet for fremtiden

Når borettslaget viser at det:

- Tar vedlikehold på alvor

- Handler tidlig

- Beskytter verdiene

Skaper det:

- Større tillit til styret
- Mer stabil økonomi
- Et bedre rykte for borettslaget

Å gjennomføre drenering, fuktsikring og felles skadedyrtiltak er ikke en kostnad – det er en investering som:

- Beskytter bygningene
- Øker boligverdiene
- Forbedrer helse og trivsel
- Reduserer fremtidige utgifter
- Skaper et bedre bomiljø for alle

Å ikke gjøre noe vil med stor sannsynlighet føre til:

- Lavere boligverdier
- Høyere fremtidige kostnader
- Forverrede bygningsskader
- Økt mistrivsel

Forslag til vedtak

vaktmester følger opp og iverksetter tiltak ved varsler eller observasjoner. For insekter som skjeggkre, sølvkre og kakerlakker skal andelseier melde fra til driftskontoret, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Dette er nærmere regulert i husordensreglene punkt 2B. Informasjon til beboerne om borettslaget og aktuelle temaer oppdateres fortløpende på Vibbo, og styret vil også der dele relevant informasjon knyttet til skadedyr og forebyggende tiltak.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **67**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Etter borettslagsloven er ikke borettslaget pliktig å ha valgkomite. Oppgaven som en valgkomite utfører har blitt håndtert av de styremedlemmene som ikke er på valg i år.

Det har vært god interesse for verv som tillitsvalgt noe som viser at Akerli er et borettslag med mange engasjerte andelseiere som ønsker å bidra til å ivareta og utvikle borettslaget vårt! Alle kandidatene har blitt bedt om å skrive en kort presentasjon av seg selv. Presentasjonene med bilder ligger som vedlegg i saken.

Genaralforsamlingen 2026 gjennomføres digitalt. Det gjør at det ikke er anledning til å foreslå kandidater ved benkeforslag under generalforsamlingen. Valgkomiteen har konkludert med at de kandidatene som ikke er innstilt til verv settes som benkeforslag.

Kandidatene som valgkomiteen har innstilt til det enkelte vervet er nummerert med tallet 1 foran navnet mens benkeforslagene har tallet 2 foran navnet. Valgkomiteens innstilling er også vedlagt i saken.

Styremedlemmer (2 år)
Følgende ble valgt:
1. Richard A. Jensen (63 stemmer)
1. Tone Ytterhaug (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
1. Richard A. Jensen
2. Jan Inge Stenseth
1. Tone Ytterhaug

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
1. Frida Nordstrøm (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
1. Frida Nordstrøm

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
1. Per Hilmar Johnsen (73 stemmer)
1. Johannes Seeberg (73 stemmer)

- Presentere kostnadsoverslag
- Fremme konkrete forslag til videre utbedring og finansiering

Dersom tiltakene medfører vesentlige kostnader, skal saken fremmes for ny beslutning i generalforsamling.

4. Presisering av styrets ansvar

Generalforsamlingen presiserer at:

- Styret **ikke kan unnlate** å utrede eller behandle saken
- Styret **ikke kan avvise saken uten faglig vurdering**
- Videre passivitet kan medføre ansvar etter borettslagsloven § 5-20

Dette vedtaket anses som et bindende styringssignal fra generalforsamlingen.

Avsluttende merknad

Dette vedtaket handler ikke om luksus eller oppgradering, men om:

- Lovpålagt vedlikehold
- Vern av helse og bomiljø
- Sikring av boligverdier for samtlige andelseiere

Å ikke handle nå vil med stor sannsynlighet føre til større kostnader og mer alvorlige problemer senere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Styret har god oversikt over borettslagets bygningsmasse, er godt kjent med vedlikeholdsansvaret og har solid innsikt i bygningenes tekniske tilstand. Forslaget som er fremmet omhandler i realiteten oppgaver og plikter som allerede ligger innenfor styrets ansvar og løpende arbeid. Et formelt pålegg fra generalforsamlingen om slike forhold vil etter styrets vurdering ikke tilføre merverdi, men kan snarere innebære en uheldig begrensning av styrets handlingsrom og ansvar.

Styret mener det per i dag ikke er behov for kostbare eller inngripende tiltak som på nåværende tidspunkt ikke anses nødvendige. Det understrekes at både styret og borettslagets ansatte følger utviklingen og tilstanden i hele borettslaget tett. Samtidig er det viktig å påpeke at andelseiere må melde fra til styret, driftsleder og/eller vaktmester dersom de opplever eller observerer forhold som bør følges opp.

1. Drenering og fuktsikring

Når det gjelder **drenering og fuktsikring**, har styret løpende oversikt over behovet i borettslaget. Drenering er allerede gjennomført rundt flere blokker der dette har vært nødvendig. Basert på dagens kunnskap og observasjoner vurderer styret at det ikke foreligger behov for ytterligere tilstandsvurderinger eller utbedringstiltak på dette området nå.

2. Skjeggkre og øvrige skadedyr

Når det gjelder **skjeggkre og øvrige skadedyr**, har borettslaget en etablert avtale med Anticimex for kontroll av gnagere i fellesarealer og utendørsområder. Anticimex gjennomfører faste kontroller fire ganger i året, og

Følgende stilte til valg:
Eivind Haukvik
Gry Jøkling
Tone Ytterhaug

Følgende stilte til valg:
1. Per Hilmar Johnsen
1. Johannes Seeberg

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gry Jøkling (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gry Jøkling

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Ytterhaug (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Ytterhaug

12. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Akerli har en eierandel på 40% i Kalbakken Fyhus Sameie. Etter vedtektene har Akerli 3 styremedlemmer i sameiet. Styremedlemmene velges på borettslagets generalforsamling og velges for ett år.

Representant (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Haukvik (75 stemmer)
Gry Jøkling (76 stemmer)
Tone Ytterhaug (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Haukvik
Gry Jøkling
Tone Ytterhaug

13. Valg av representanter til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Akerli har en eierandel på 43% i Sameiet Kalbakken Vaskeri. Etter vedtektene har Akerli 3 styremedlemmer i sameiet. Styremedlemmene velges på borettslagets generalforsamling og velges for ett år.

Representant (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Haukvik (76 stemmer)
Gry Jøkling (76 stemmer)
Tone Ytterhaug (75 stemmer)

Velkommen til årsmøte i AKERLI BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/98

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

INFORMASJON FRA STYRET OM GENERALFORSAMLINGEN
Styret mener det er viktig at flest mulig av andelseierne gis mulighet til å delta på generalforsamlingen. Oppslutningen er betydelig større på digital generalforsamling sammenlignet med fysisk møte. Derfor gjennomføres årets generalforsamling digitalt.

Innkallingen og sakspapirene publiseres på Vibbo og de som ikke har reservert seg mot digital kommunikasjon får varsel på epost og SMS. Andelseiere som har reservert seg for digital kommunikasjon samt våre pensjonister har mottatt innkallingen i postkassen.

En digital generalforsamling kan være vanskelig for endel av våre andelseiere når det gjelder stemmegiving.

Andelseiere som ikke kan eller ønsker å stemme digitalt ønskes velkommen til å komme på driftskontoret for å stemme der:

- **Mandag 20. april mellom kl 11:00 og 16:00**
- **Tirsdag 21. april mellom kl 11:00 og 16:00**
- **Onsdag 22. april mellom kl 12:00 og 20:00**

Stemmesedler som legges i postkassen blir forkastet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 98
AKERLI BORETTSLAG

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A: Vedtektsendringer
7. Forslag B: Pålegg om publisering av bruksoverlatinger
8. Forslag C: Granskning av styrets håndtering av bruksoverlatinger
9. Forslag D: Utbedringstiltak – fuktproblemer i kjeller og skadedyr (skjeggkre)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie
13. Valg av representanter til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Med vennlig hilsen,
Styret i AKERLI 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

Gry Jøkling er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans-Kristian Berntsen og Gry Helle Holmquist er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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 **leilighetsdør**, 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 reparasjon 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, **leilighetsdør** og innvendige dører med karmer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, **oppgangsdør** 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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar revideringene i vedtektene.

Sak 7

Forslag B: Pålegg om publisering av bruksoverlatinger

Forslag fremmet av:
Olav Hegbom, Kalbakkslyngen 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i Akerli borettslag inviteres til å gjøre følgende vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret i Akerli borettslag å rapportere det tallmessige omfanget av bruksoverlating av leiligheter («framleie») i kommende årsberetninger, første gang for året 2026.

Det skal rapporteres:

a. Antall nye samtykker til bruksoverlating i løpet av året

b. Antall forlengede samtykker til bruksoverlating i løpet av året

c. Antall avsluttede/opphørte bruksoverlatinger i løpet av året

d. Antall bruksoverlatinger per 31.12 i rapportåret

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0098 Årsregnskap 2025.pdf
2. 98 Akerli Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
3. Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 342 426.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 342 426.

Sak 6

Forslag A: Vedtektsendringer

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er ikke samsvar mellom vedtektene og det som er borettslagets praksis når det gjelder vedlikeholdsplikt og utskifting av dørene inn til leilighetene. Det foreslås derfor endringer i borettslagets vedteker for å presisere ansvaret til andelseier og borettslaget.

De foreslåtte endringene gjelder § 5-1 (1) og (2) og § 5-2 (3).

I § 5-1 (1) foreslås å legge til "leilighetsdør" i listen over andelseiers vedlikeholdsansvar. Den foreslåtte tilføyelsen er uthevet i teksten under.

I § 5-1 (2) foreslås å legge til "leilighetsdør" i listen over andelseiers ansvar for nødvendige reparasjoner og utskiftning. Den foreslåtte tilføyelsen er uthevet i teksten under.

I § 5-2 foreslås det å endre ordlyden fra "ytterdører til boligen" til "oppgangsdør". Den foreslåtte endringen er uthevet i teksten under.

Styret mener at dette er en sak som ligger til styrets arbeidsoppgaver. Det er uvanlig at generalforsamlingen dealjstyrer styrets arbeidsoppgaver. Siden saken er fremmet finner styret det nødvendig å informere om rutinene for bruksoverlating samt relevant regelverk.

Styret i Akerli borettslag er tillitsvalgte valgt av generalforsamlingen, i henhold til borettslagsloven, jf. borettslagsloven § 8-2. Styret har plikt til å ivareta borettslagets og andelseiernes interesser, samtidig som de må overholde gjeldende lover og regler, inkludert personvernforordningen (GDPR hos Datatilsynet).

I henhold til GDPR og borettslagsloven er styret pålagt å beskytte personopplysninger og sikre at taushetsbelagte opplysninger ikke deles uten lovlig grunnlag. Det er ikke lovlig å dele taushetsbelagte opplysninger eller gi innsyn i denne informasjonen uten samtykke fra de berørte parter. Dette er også i tråd med borettslagslovens § 13-1 som regulerer styrets taushetsplikt. Alle andelseiere og leietakere i Akerli borettslag skal føle seg trygge på at styret og ansatte forvalter taushetsbelagt informasjon på en betryggende og sikker måte. Forslagsstiller har bedt om informasjon som er taushetsbelagt og som styret ikke kan dele. Et eventuelt vedtak av generalforsamlingen setter ikke styrets taushetsplikt til side, styret kan uansett ikke dele informasjon som er omfattet av taushetsplikt og personvern.

Styret har til oppgave å sikre at alle bestemmelser og vedtekter i borettslaget følges og håndheves. Ved mistanke om lovbrudd eller brudd på borettslagets vedtekter, kan det meldes fra til styret. Det må foreligge en tiltro til at de tillitsvalgte følger opp slike saker. Styret gjør en skjønnsmessig vurdering av saken og avgjør hvilken instans som er riktig for videre oppfølging. I tilfeller der mistanke om lovbrudd eller brudd på borettslagets vedtekter gjør taushetsplikt og personvern at styret ikke kan melde eventuelle funn tilbake til den som melder sine mistanker til styret.

Formålet med borettslag er at den som er andelseier selv skal bo i boligen, men vi må forholde oss til de unntakene lovverket skisserer. Lovverket og vedtektene angir rettigheter og begrensninger for hvor lenge en bolig kan bruksoverlates.

Styret mener det er viktig å skille mellom tilfeller der andelseier har søkt om fått innvilget bruksoverlating og/eller forlengelse av bruksoverlating - og bruksoverlating som det ikke er søkt om slik det kreves, Det må anses som ulovlig. Vi deler ikke forslagsstillers oppfatning av at bruksoverlating som er gitt forlengelse etter begrunnet søknad er ulovlig. Det er ingen uenighet i formålet med at den som eier boligen er den som skal bo der, men noen ganger er det slik at eier av ulike årsaker ikke kan bo i boligen og søker om bruksoverlating.

Styret kan ikke utøve kontroll med, eller begrense omfanget av antall bruksoverlatinger og juridiske eiere, da rettighetene til dette er nedfelt både i borettslagsloven så vel som i borettslagets vedtekter. Juridisk person har rett til å erverve inntil 10 prosent av boligene i borettslaget, ref. Lov om burettslag §4-2 og borettslagets vedtekter pkt. 2-1 (3). I vår dialog med juridiske andelseiere har vi, av hensyn til bomiljøet, oppfordret til at eventuelle erverv spres på flere adresser. En andelseier har rett til å bruksoverlate sin bolig etter de beskrevne reglene i Lov om burettslag, Kap II Overlating av bruken til andre samt borettslagets vedtekter Kap. 4 Borett og overlating av bruk, pkt. 4-2.

Det foreligger ingen plikt til å legge frem opplysninger om antall bruksoverlatinger og hvor mange andeler som eies av juridisk person og det er årsaken til at dette ikke er opplyst de senere årene. Styret understreker at alle som bor i borettslaget har like stort ansvar for å opprettholde et godt bomiljø uavhengig av eierforhold, bosituasjon og botid.

Alle opplysninger knyttet til bruksoverlating (inkludert forlengelse), leietakere av juridiske personer m.v. er informasjon som er taushetsbelagt og styret kan følgelig ikke gi detaljert informasjon om dette. I den grad det er avdekket overtredelser er det styrets ansvar å håndtere dette, men det foreligger ingen plikt til å informere om det.

Den konkrete informasjonen forslagstiller refererer til i forslaget hverken kan eller vil styret kommentere. Forhold som gjelder søknader om bruksoverlating og eventuell forlengelse av dette er taushetsbelagt

I tillegg må det opplyses om hvor mange leiligheter som eies av juridiske personer (kommune, stat, stiftelser o.a.) per 31.12.

Bakgrunn for forslaget

Styret har tidligere, dvs fram t.o.m. 31.12.12, rapportert antall bruks-overlatinger (og antall leiligheter eid av juridiske personer). Etter den tid er ikke dette rapportert i årsberetningene.

Styret har i noen sammenhenger uttrykt at de arbeider mye med framleiesaker. Da er det jo naturlig at vi som andelseiere blir nærmere orientert om det faktiske omfanget av dette arbeidet i form av antall bruksoverlatinger.

Utover dette har det generell interesse for andelseierne å vite hvor mange bruksoverlatinger vi har i borettslaget. Antallet og utviklingen av det er jo en av flere indikatorer på kvaliteten i bomiljøet i borettslaget (stabilitet i beboermassen, involvering i borettslaget m.m.).

Denne saken er tidligere tatt opp med styret. De har da svart:

«Det foreligger ingen plikt til å legge frem opplysninger om antall bruksoverlatinger og hvor mange andeler som eies av juridisk person og det er årsaken til at det ikke er opplyst de senere årene» (sitat fra side 8 i årsrapporten for året 2024, sak 6). Lenke til fjorårets generalforsamling, inkl. sak 6):
h-
ttps://vibbo.no/documents/98/download?id=669607&name=669607-0098%20Akerli%20Borettslag%2009.04.2025.pdf

Jeg synes at dette er en passiv og beklagelig holdning fra styret. Det er greit nok at det ikke er en plikt, men jeg mener at andelseierne har rett på og behov for denne type info.

Her bes det jo om generelle opplysninger som ikke er knyttet til navngitte andelseiere, brukere eller gateadresser. Å oppgi denne type opplysninger bryter verken med personvernhensyn eller taushetsplikt.

Og selv om styret argumenterer med at det ikke er en plikt, har de jo rapportert disse tallene tidligere, dvs i årsberetningene t.o.m. 2012.

Da var det vel heller ingen plikt?

Ellers kan det opplyses at driftsleder i epost 12.9.23 til meg - og på min direkte forespørsel - meldte at det i borettslaget var 15 juridiske eiere (kommunale leiligheter o.l.) i tillegg til 10 leiligheter som bruksoverlates.

Det er uforståelig at driftsleder kan gi ut slike opplysninger mens styret ikke kan det!

Min gjennomgang av offentlig tilgjengelige opplysninger om eierforhold viste at per høsten 2025 eide juridiske personer 15 leiligheter – altså det samme antallet som i 2023. De 15 fordeler seg med 13 på Oslo kommune og to på Bredtvet sokn (nåværende Grorud sokn). Jeg antar at de to leilighetene (i Kalbakkslyngen og i Kalbakkstubben) er for ansatte i Grorud sokn.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Styret viser til at lignende forslag ble behandlet og nedstemt på forrige generalforsamling. Styret har godt etablerte rutiner for håndtering av bruksoverlating som er i tråd med lov og vedtekter, og ser ikke behov for ytterligere tiltak. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Vedlagt følger fjorårets innstilling til saken:

informasjon i tillegg til at navn/adresser m.v. er omfattet av regelverket for personvern. Det er den direkte årsaken til at styret konsekvent ikke har kommentert dette i tidligere kommunikasjon med forslagsstiller.

I styrets arbeidsoppgaver er rutiner viktig. Over tid er det endringer i styresammensetning samt at det skjer endringer i regelverk som må hensyntas og innarbeides. At det over tid foretas endringer og/eller presiseringer av rutiner er naturlig og er en viktig del av styrets og ansattes arbeid. Gode rutiner sikrer forutsigbarhet, likebehandling og oversikt.

Rutinene for forlengelse av bruksoverlating er slik at søknad om forlengelse utover det som er beskrevet i lovverket ikke blir innvilget med mindre det kan dokumenteres særskilte forhold. Andelseier(e) som har fått innvilget forlenget bruksoverlating løper ut innvilget periode, og plikter dermed å avvikle leieforholdet ved utløp av innvilget periode for bruksoverlating og selv flytte tilbake til boligen.

Styret ønsker å fremheve og understreke at andelseiere og deres leietakere, samt leietakere av juridiske personer har de samme rettigheter og plikter som alle andre som bor i borettslaget vårt. Alle vi som bor i Akerli borettslag har det samme ansvaret for å gjøre vårt beste for å bidra til et godt og hyggelig bomiljø.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret i Akerli borettslag å rapportere det tallmessige omfanget av bruksoverlating av leiligheter i kommende årsberetninger, første gang for året 2026.

Sak 8

Forslag C: Granskning av styrets håndtering av bruksoverlatinger

Forslag fremmet av:
Olav Hegbom, Kalbakkslyngen 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i Akerli borettslag inviteres til å gjøre følgende vedtak:

Det gjennomføres en gransking av hvordan styret har forholdt seg til Lov om borettslag kap. II «Overlating av bruken til andre» når styret har behandlet saker som gjelder bruksoverlatinger av leiligheter. Granskningen skal skje i tråd med Lov om borettslag §7-14 - §7-16. Granskningen avgrenses til å omfatte samtykker til bruksoverlatinger gitt etter 23. april 2023. Denne grensen gjelder ikke for allerede dokumentere, ulovlige samtykker til bruksoverlating og for evt. ulovlige samtykker som måtte bli avdekket i løpet av granskingsarbeidet. Slike saker skal undersøkes nærmere fra og med tidspunktet for det første samtykket.

Granskingen skal ikke avgrenses til det som her er nevnt eksplisitt, men kan også ta med andre relevante forhold som gransker mener er relevante for saken og som måtte dukke opp i løpet av selve granskings-arbeidet.

Hva skal granskes og hvordan

Det som skal granskes er hvordan styret har håndtert saker om bruks-overlating ettersom det skal skje i.h.t. Lov om borettslag kap. II «Overlating av bruken til andre», §5-3 - §5-10. (Heretter er Lov om borettslag bare kalt loven). Datoen 23.4.23 er satt av to grunner. For det første fordi det vil være tre år tilbake i tid fra et

evt. vedtak 2026-generalforsamlingen gjør om å iverksette granskning. Og tre år ser ut til å være en ganske vanlig bruksoverlatings-periode, jfr. lovens §5-5. For det andre vil vi da ha fått med oss alle nye og løpende bruksoverlatinger.

Datoen er likevel ikke absolutt. Det skyldes at vi alt nå vet at vi har løpende bruksoverlating der samtykke er forlenget flere ganger og der styret har brutt loven flere ganger. Dette er dokumentert i sak nr 6 fra fjorårets generalforsamling. Den saken er så alvorlig at den uansett må granskes.

I tillegg må evt. andre ulovlige bruksoverlatinger som granskeren måtte komme over i sitt arbeid undersøkes nærmere. Hvis styret har fulgt et likebehandlings-prinsipp i sin behandling av søknader om bruksoverlating kan det være grunn til å tro at det finnes flere saker av den typen som er dokumentert i nevnte sak 6. Granskingen vil skje i regi av Tingretten og følge lovens §7-14 til §7-16, jfr. om saksgangen nedenfor. Fordelen med en gransking i regi av Tingretten er at man får en uavhengig og lovregulert gjennomgang av styrets disposisjoner og en skriftlig rapport som andelseierne får seg forelagt og må ta stilling til. Granskeren/ne oppnevnes av Tingretten og det gir tillit til at kritikkverdige forhold faktisk avdekkes og dokumenteres. Styret kan evt. ikke «legge lokk på saken». Og en gransking kan gjøre at både undertegnede og styret slipper å bruke mer tid på saken om bruksoverlatinger.

Den største fordelen ved denne måten å granske på kan sies å væreat det trengs bare 10% av de som møter på GF, jfr. lovens §7-14 (2), for at forslaget skal vedtas. Lovgiver har gitt 10 %-regelen som et verktøy for minoriteter til å få frem informasjon og uavhengig vurdering når det er mistanke om dårlig forvaltning. Og det er det i denne saken.

Saksgang i granskingsprosessen

Lovens §7-14 til 7-16 inneholder bestemmelser om gransking. Av plasshensyn gjengis ikke paragrafene her. Link til loven: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslag

Saksgangen er slik:

1. Andelseier legger fram forslag om gransking for GF (foreliggende saken er et slikt forslag)

2. Forslaget behandles i GF 20.-23.4.26

3. Hvis GF vedtar forslaget, kan en eller flere andelseiere innenen måned etter GF sende krav om gransking til Tingretten. Det kan skje først etter at styret har fått uttale seg i saken

4. Tingretten tar kravet til følge «dersom retten meiner at det har rimeleg grunn», jfr. §7-15 (1).

5. Hvis Tingretten godtar krav om gransking, utnevner Tingretten en eller flere granskere

6. Tingretten fastsetter godtgjørelsen til gransker/ne

7. Kostnadene ved granskingen dekkes av borettslaget

8. Det utarbeides skriftlig rapport. Den sendes til alle andelseiere

9. Tingretten innkaller til GF for behandling av rapporten

Hva som etter punkt 4. er «rimeleg grunn» er ikke nærmere spesifisert i loven. Dette vurderes skjønnsmessig. Det kreves ikke bevis for lovbrudd, men en saklig begrunnet mistanke om kritikkverdige forhold i styrets forvaltning. Jeg mener at det er akkurat der vi er. Det er derfor trolig at Tingretten vil ta kravet til følge.

I skrivende stund har det ikke vært mulig å finne en indikasjon på hva en slik gransking kan komme til å koste. Jeg antar at arbeidet ikke blir veldig omfattende: det meste av arbeidet vil bestå i gjennomgang av styreprotokoller, brev o.a. i tillegg til samtale med styret.

Hvorfor granske?

· har styret i bruksoverlatings-samtykkene satt tydelige krav om ett års botid og krav om at fraværet (fra andelsleiligheten) skal være midlertidig? Hvis ja, hvordan er dette fulgt opp?

Det er naturlig at granskingen også ser på slike spørsmål

· det er også naturlig at granskerne finner ut av hvordan styret har tenkt når de har samtykket til bruksoverlatinger for en samlet periode på mer enn 10-11 år, jfr. nevnte sak 6. Dette virker helt meningsløst og styret skulle forlengst ha stoppet denne saken

Sammen med lovbruddene understreker disse diverse forholdene behovet for en gransking av styret.

Jeg skal ikke forskuttere resultatene av granskingen, men etter at granskingsrapporten foreligger og er distribuert til alle må det diskuteres hvilke mulige konsekvenser innholdet skal få for andelseier(e), bruker(e) og styret. Blant temaene som bør diskuteres er hvordan styret skal avslutte ulovlige bruksoverlatinger – selvsagt med nødvendig hensyntagen til lover og regler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Innledningsvis vil styret understreke at styret er valgt av generalforsamlingen nettopp for å forvalte borettslaget innenfor rammene av gjeldende lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, og med et særlig ansvar for å ivareta borettslagets samlede interesser, herunder økonomi, ressursbruk og et forsvarlig bomiljø. **En gransking etter borettslagsloven §§ 7-14 til 7-16 er et ekstraordinært virkemiddel, ment for situasjoner hvor det foreligger en reell og saklig begrunnet mistanke om alvorlig eller systematisk kritikkverdig forvaltning. Etter styrets vurdering er ikke dette vilkåret oppfylt i foreliggende sak.**

Forslaget bygger i stor grad på påstander og antakelser om at styret generelt har håndtert bruksoverlatinger i strid med lov og vedtekter, samt en oppfatning av at tidligere behandling av én konkret sak tilsier at det «trolig» finnes flere tilsvarende forhold. Styret kan ikke se at dette er tilstrekkelig til å konkludere med at det foreligger «rimelig grunn» for gransking, slik loven forutsetter. Det at det har vært uenighet om lovforståelse eller styrets skjønnsutøvelse i enkeltsaker, er i seg selv ikke grunnlag for å iverksette en rettslig gransking av styrets forvaltning.

Videre mener styret at forslaget er svært vidt og lite presist avgrenset. Det foreslås blant annet at granskingen ikke bare skal omfatte nærmere angitte forhold, men også «andre relevante forhold» som gransker måtte komme over underveis. **En slik åpen og uavgrenset formulering innebærer en betydelig risiko for at granskingen blir mer omfattende enn nødvendig, både i omfang, varighet og kostnad, og uten at generalforsamlingen har reell kontroll over rammene.**

Styret finner det også nødvendig å påpeke at behandling av søknader om bruksoverlating er knyttet til konkrete andeler og konkrete personer, og ofte inneholder personopplysninger og individuelle vurderinger som styret er underlagt taushetsplikt om. At styret ikke har redegjort offentlig for detaljer i enkeltsaker, eller har valgt å håndtere disse innenfor styrets organer, kan derfor ikke tolkes som manglende åpenhet eller som en erkjennelse av lovbrudd. **Generalforsamlingen er ikke ment å være et forum for detaljbehandling av enkeltandelseieres personlige forhold.**

Jeg mener at styret (og foregående styrer) har opptrådt kritikkverdig når de har behandlet saker om bruksoverlating fordi:

a. Bestemmelsene i loven (§5-5 og 5-6), og i Akerlis vedtekter (som speiler loven), er brutt.

b. Diverse andre forhold rundt bruksoverlating

Nærmere om lovbruddene

Jeg fremmet en sak som gjaldt bruksoverlating til Akerlis GF i april i fjor (nevnte sak 6). I den forbindelse dokumenterte jeg flere lovbrudd som styret har begått i forbindelse med samtykker til bruksoverlating for en bestemt leilighet. Sitat fra fjorårets sak: «Brudd med **lovens bokstav** i §5-5 ved at styret har godkjent bruksoverlating utover tre år uten at andelseier har måttet bo i leiligheten ett av de to siste årene før neste bruksoverlatings-periode har startet. For den aktuelle leiligheten har dette skjedd flere ganger; minst to ganger - mest sannsynlig tre ganger. Dette er en alvorlig feil.

Brudd med **lovens intensjon** ved at styret har godkjent bruksoverlating over så mange år (mellom 9 og 11 år). Et borettslag skal ikke være en utleiemaskin».

Det siste har med det grunnleggende brukereierprinsippet å gjøre. Dette prinsippet innebærer som kjent at det er den som eier boligen som også skal bo i den (dog med unntakene om bruksoverlating). Styret har ved de mange forlengelsene bidratt til å gjøre angjeldende leilighet til et utleie-/spekulasjonsobjekt. Sånn kan vi ikke ha det.

Styret har ikke imøtegått mine opplysninger. De må derfor kunne anses som fakta i den konkrete saken. Granskingen vil avsløre detaljene i den saken, men uten at alle detaljer nødvendigvis skal rapporteres til andelseierne. Gransker er forpliktet av taushetsplikt på samme måte som Akerlis revisor er.

Punkt 4-2 i vedtektene for Akerli borettslag er som §5-5 og 5-6 i loven. Og når loven er brutt, er også vedtektene brutt. Begge deler er alvorlig og kritikkverdig.

Nærmere om diverse forhold

De andre forholdene er delvis hver for seg – og i hvert fall i sum – egnet til å stille spørsmålstegn ved styrets generelle tilnærming til saksområdet bruksoverlating:

· en sterk og uforståelig motvilje til å opplyse andelseierne om det tallmessige omfanget av bruksoverlatinger i borettslaget (se annen sak på denne GF)

· i årsberetningen for året 2024 er det under punktet «Utleie av egen bolig (bruksoverlating)» tatt inn en formulering om at «Styret følger borettslagslovens bestemmelser om bruksoverlating».

Dette har ikke stått i de tidligere beretningene. Og kan anses som en innrømmelse av feil fra styrets side. At formuleringen ble tatt inn er en konsekvens av neste punkt.

· som svar på mitt brev av 9.4.24 skrev styret i brev av 23.4.24:

«Styret har, både på eget initiativ og etter innspill fra andelseiere, gjennomgått borettslagets rutine for bruksoverlating. Etter grundige vurderinger har styret besluttet at med virkning fra 01.01.24 skal behandling og godkjennelse av søknader om bruksoverlating følge reglene i Lov om burettslag, kap. II Overlating av bruken til andre, § §5-3 til 5-10».

Flere ting er bemerkelsesverdig her. For det første er formuleringen en innrømmelse av lovbrudd styret har begått. For det andre gjøres endringen med tilbakevirkende kraft. For det tredje hvorfor akkurat 1.1.24 valgt? For det fjerde formuleringen «Etter grundige vurderinger». Dette er da helt unødvendig. Dette er ingenting å vurdere – det er en selvfølge at styret skal følge loven!

Det foreslås at borettslaget gjennomfører en helhetlig utbedring av fuktproblemene gjennom følgende:

a) Tilstandsvurdering

Engasjere fagkyndig firma for kontroll av:

- Drenering rundt bygg som ikke er fuktsikret og drenert i nyere tid.
- Fukt i grunnmur og kjellervegger
- Yttervegger
- Eventuelle lekkasjer eller svikt i eksisterende løsninger/byggkonstriksjon

b) Utbedring (ved behov)

Tiltak kan blant annet omfatte:

- Ny eller forbedret drenering rundt bygningene
- Fuktsikring av grunnmur (grunnmursplate, membran e.l.)
- Forbedret bortledning av overflatevann
- Eventuelt ventilasjonstiltak i kjeller

c) Mål med tiltakene

- Redusere fukt permanent
- Forebygge fremtidige bygningsskader
- Bedre inneklima
- Redusere grunnlag for skadedyr

3. Forslag til tiltak – skjeggkre og skadedyr

Det foreslås at borettslaget iverksetter en felles strategi mot skjeggkre og andre insekter som kan forringe verdien og kvaliteten på boliger:

a) Profesjonell kartlegging og bekjempelse

Innhente tilbud fra skadedyrfirma for:

- Inspeksjon av fellesarealer og berørte leiligheter
- Feller og overvåking
- Giftfri eller målrettet bekjempelse der nødvendig

b) Forebyggende tiltak

- Tetting av sprekker og gjennomføringer
- Bedre renhold i fellesområder
- Reduksjon av fukt (koblet mot dreneringstiltak)

c) Informasjon til beboere

Enkle råd om:

- Rengjøring

Et særlig viktig moment i styrets vurdering er de økonomiske konsekvensene av forslaget. **Dersom generalforsamlingen gir tilslutning til forslaget, åpnes det for at tingretten kan oppnevne én eller flere eksterne granskere, fastsette deres godtgjørelse og pålegge borettslaget å dekke samtlige kostnader ved granskingen. Disse kostnadene er i praksis uforutsigbare og kan bli betydelige, uavhengig av om granskingen avdekker kritikkverdige forhold eller ikke. Styret mener det vil være i strid med styrets ansvar overfor fellesskapet å anbefale en prosess som kan påføre borettslaget betydelige og unødvendige økonomiske belastninger, særlig når styret ikke ser at det foreligger et tilstrekkelig tungtveiende behov for dette.**

Styret vil også fremheve at det finnes langt mer målrettede, forholdsmessige og kostnadseffektive måter å ivareta generalforsamlingens informasjons- og kontrollbehov på. Dersom generalforsamlingen ønsker ytterligere innsikt i hvordan styret håndterer bruksoverlatinger, kan dette eksempelvis skje gjennom en overordnet redegjørelse for gjeldende rutiner, praksis og lovforståelse, uten å involvere personidentifiserbare opplysninger og uten å igangsette en rettslig gransking. Etter styrets vurdering vil dette være en langt mer hensiktsmessig tilnærming.

På denne bakgrunn mener styret samlet sett at forslaget om gransking ikke er tilstrekkelig begrunnet, at det er uforholdsmessig inngripende, og at det innebærer en risiko for unødvendige kostnader for borettslaget. Styret kan derfor ikke anbefale at generalforsamlingen gir sin tilslutning til forslaget.

Styrets innstilling er at forslaget om gransking etter borettslagsloven §§ 7-14 til 7-16 ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en gransking av hvordan styret har forholdt seg til borettslagsloven kapittel II «Overlating av bruken til andre» ved behandlingen av saker om bruksoverlating, i tråd med borettslagsloven §§ 7-14 til 7-16, slik det fremgår av fremsatt forslag.

Sak 9

Forslag D: Utbedringstiltak – fuktproblemer i kjeller og skadedyr (skjeggkre)

Forslag fremmet av:
Unni Hansegården Buajordet, Kalbakkslyngen 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Det er registrert fuktproblemer i enkelte kjelleområder i borettslaget som ikke er blitt fuktsikret eller drenert i nyere tid. Over tid kan dette føre til:

- Skader på bygningskonstruksjoner
- Mugg- og råteproblemer
- Dårlig inneklima og helseplager
- Økt risiko for skadedyr

Samtidig har det blitt observert spredning av skjeggkre, mus og andre insekter i borettslaget, noe som ofte forverres av fuktige miljøer, og manglende forebyggende tiltak.

2. Forslag til tiltak – drenering og fuktsikring

- Råteskader i konstruksjon
- Ødelagte kjellervegger og gulv
- Muggproblemer som krever sanering
- Langt dyrere rehabilitering senere

Tidlig drenering og fuktsikring er alltid mange ganger billigere enn å reparere store skader senere.

Dette er klassisk «betal litt nå – eller ekstremt mye senere».

3. Bedre helse og trivsel for alle

Fukt og skadedyr påvirker inneklima direkte:

- Mugg og fukt kan gi:•Luftveisplager•Hodepine•Allergier•Forverring av astma
- Skjeggkre gir:•Stress og mistrivsel•Ødelagte eiendeler (bøker, klær, matemballasje)•Spredning mellom leiligheter

Ved å ta tak i årsaken (fukt) og problemet (skadedyr):

- Får man et sunnere bomiljø
- Mer trivsel
- Mindre konflikter mellom naboer

4. Rettferdig og effektiv løsning – i stedet for at hver beboer kjemper alene

Uten felles tiltak skjer dette:

- Noen prøver å bekjempe skjeggkre selv
- Andre gjør ingenting
- Problemet sprer seg uansett mellom leiligheter

Ingen vinner

Med felles strategi:

- Samordnet bekjempelse fungerer
- Mindre kostnad per beboer
- Reell effekt

Skadedyr i borettslag må håndteres kollektivt for å lykkes.

5. Økt trygghet for fremtiden

Når borettslaget viser at det:

- Tar vedlikehold på alvor

- Handler tidlig

- Beskytter verdiene

Skaper det:

- Oppbevaring av mat/papp
- Hvordan hindre spredning mellom leiligheter

4. Økonomi og videre prosess

Det foreslås at styret:

1. Innhenter faglige vurderinger og pristilbud
2. Legger frem kostnadsoverslag for ny beslutning eller ekstraordinær generalforsamling
3. Vurderer finansiering gjennom:•Vedlikeholdsfond•Felleslån (dersom større tiltak er nødvendig)

5. Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til å:

1. Innhente faglig tilstandsvurdering av drenering og fukt i kjeller
2. Utrede og fremme konkrete forslag til utbedringstiltak
3. Iverksette felles tiltak mot skjeggkre og annet skadedyrproblem
4. Legge frem kostnadsoverslag og finansieringsplan for videre beslutning

Hvorfor disse tiltakene gagner alle beboere i borettslaget

Å utbedre fuktproblemer og bekjempe skjeggkre og skadedyr er ikke bare vedlikehold – det er en **langsiktig investering i boligverdier, helse og økonomisk trygghet for samtlige beboere**.

1. Økt boligverdi for alle leiligheter

Fukt i kjeller og kjente skadedyrproblemer:

- Skremmer potensielle kjøpere
- Presser ned markedsverdien
- Gir dårligere takst og salgspris

Når borettslaget derimot dokumenterer:

- Tørr og sikret grunnmur
- Godt inneklima
- Aktiv skadedyrkontroll

- Øker attraktiviteten på hele borettslaget
- Gir høyere salgspris for hver enkelt leilighet
- Styrker økonomien til alle eiere

Dette er noe meglere aktivt vurderer i salgsprosesser.

2. Lavere fremtidige kostnader – store summer spart

Små fuktproblemer blir alltid store hvis de ignoreres.

Uten tiltak risikerer borettslaget på sikt:

- Årsakssammenheng mellom fukt og skadedyr

Utredningen skal utføres av kvalifisert fagperson/firma.

2. Tiltak mot skadedyr

Styret pålegges å iverksette **samordnede, profesjonelle tiltak** mot skjeggkre i borettslaget, herunder:

- Kartlegging i fellesarealer
- Felles bekjempelse og overvåking
- Forebyggende tiltak for å hindre videre spredning

Individuelle tiltak alene anses ikke som tilstrekkelige.

3. Tidsfrist og rapportering

Styret skal innen **3 måneder**:

- Fremlegge skriftlig rapport til beboerne
- Presentere kostnadsoverslag
- Fremme konkrete forslag til videre utbedring og finansiering

Dersom tiltakene medfører vesentlige kostnader, skal saken fremmes for ny beslutning i generalforsamling.

4. Presisering av styrets ansvar

Generalforsamlingen presiserer at:

- Styret **ikke kan unnlate** å utrede eller behandle saken
- Styret **ikke kan avvise saken uten faglig vurdering**
- Videre passivitet kan medføre ansvar etter borettslagsloven § 5-20

Dette vedtaket anses som et bindende styringssignal fra generalforsamlingen.

Avsluttende merknad

Dette vedtaket handler ikke om luksus eller oppgradering, men om:

- Lovpålagt vedlikehold
- Vern av helse og bomiljø
- Sikring av boligverdier for samtlige andelseiere

Å ikke handle nå vil med stor sannsynlighet føre til større kostnader og mer alvorlige problemer senere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

- Større tillit til styret
- Mer stabil økonomi
- Et bedre rykte for borettslaget

Å gjennomføre drenering, fuktsikring og felles skadedyrtiltak er ikke en kostnad – det er en investering som:

- Beskytter bygningene
- Øker boligverdiene
- Forbedrer helse og trivsel
- Reduserer fremtidige utgifter
- Skaper et bedre bomiljø for alle

Å ikke gjøre noe vil med stor sannsynlighet føre til:

- Lavere boligverdier
- Høyere fremtidige kostnader
- Forverrede bygningsskader
- Økt mistrivsel

Forslag til vedtak

Utbedring av fuktproblemer i kjeller og felles tiltak mot skadedyr

Bakgrunn

Generalforsamlingen er gjort kjent med pågående fuktproblemer i kjeller samt spredning av skjeggkre i borettslaget. Slike forhold utgjør risiko for bygningsskader, redusert bokvalitet, helsemessige ulemper og verdiforringelse av andelene.

Generalforsamlingen legger til grunn at styret har et lovpålagt ansvar for forsvarlig forvaltning, vedlikehold og ivaretakelse av borettslagets bygningsmasse og bomiljø.

Rettslig grunnlag

Dette vedtaket fattes med hjemmel i blant annet:

- **Borettslagsloven § 5-12** – styrets forvaltningsansvar
- **Borettslagsloven § 5-17** – plikt til forsvarlig vedlikehold
- **Borettslagsloven § 5-18** – ansvar for fellesarealer
- **Borettslagsloven § 5-20** – styrets erstatningsansvar ved forsømmelse
- **Arbeidsmiljøloven og folkehelselovens prinsipper** om helsemessig forsvarlig inneklima (relevant for felles bygg)

Manglende utredning eller unnlatelse av å håndtere kjente fukt- og skadedyrproblemer kan utgjøre brudd på styrets plikter.

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Pålegg om utredning

Styret pålegges å **uten ugrunnet opphold** innhente fagkyndig tilstandsvurdering av:

- Fuktforhold i kjeller og grunnmur
- Drenering, fuktsikring og ventilasjon

Kandidatene som valgkomiteen har innstilt til det enkelte vervet er nummerert med tallet 1 foran navnet mens benkeforslagene har tallet 2 foran navnet. Valgkomiteens innstilling er også vedlagt i saken.

Roller og kandidater

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

- 1. Richard A. Jensen
  Innstilles som nytt styremedlem for 2 år
- 1. Tone Ytterhaug
  Innstilles til gjenvalg for 2 år
- 2. Jan Inge Stenseth
  Benkeforslag, stiller til gjenvalg som styremedlem

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

- 1. Frida Nordstrøm
  Innstilles til opprykk til styremedlem for 1 år

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

- 1. Johannes Seeberg
  Innstilles som nytt varamedlem for 1 år
- 1. Per Hilmar Johnsen
  Innstilles til gjenvalg som varamedlem for 1 år

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf
2. Presentasjon kandidater tillitsverv 2026.pdf
3. Ansatte og styremedlemmer 2025-2026.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Gry Jøkling

Styret har god oversikt over borettslagets bygningsmasse, er godt kjent med vedlikeholdsansvaret og har solid innsikt i bygningenes tekniske tilstand. Forslaget som er fremmet omhandler i realiteten oppgaver og plikter som allerede ligger innenfor styrets ansvar og løpende arbeid. Et formelt pålegg fra generalforsamlingen om slike forhold vil etter styrets vurdering ikke tilføre merverdi, men kan snarere innebære en uheldig begrensning av styrets handlingsrom og ansvar.

Styret mener det per i dag ikke er behov for kostbare eller inngripende tiltak som på nåværende tidspunkt ikke anses nødvendige. Det understrekes at både styret og borettslagets ansatte følger utviklingen og tilstanden i hele borettslaget tett. Samtidig er det viktig å påpeke at andelseiere må melde fra til styret, driftsleder og/eller vaktmester dersom de opplever eller observerer forhold som bør følges opp.

1. Drenering og fuktsikring

Når det gjelder **drenering og fuktsikring**, har styret løpende oversikt over behovet i borettslaget. Drenering er allerede gjennomført rundt flere blokker der dette har vært nødvendig. Basert på dagens kunnskap og observasjoner vurderer styret at det ikke foreligger behov for ytterligere tilstandsvurderinger eller utbedringstiltak på dette området nå.

2. Skjeggkre og øvrige skadedyr

Når det gjelder **skjeggkre og øvrige skadedyr**, har borettslaget en etablert avtale med Anticimex for kontroll av gnagere i fellesarealer og utendørsområder. Anticimex gjennomfører faste kontroller fire ganger i året, og vaktmester følger opp og iverksetter tiltak ved varsler eller observasjoner. For insekter som skjeggkre, sølvkre og kakerlakker skal andelseier melde fra til driftskontoret, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Dette er nærmere regulert i husordensreglene punkt 2B. Informasjon til beboerne om borettslaget og aktuelle temaer oppdateres fortløpende på Vibbo, og styret vil også der dele relevant informasjon knyttet til skadedyr og forebyggende tiltak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges uten ugrunnet opphold å innhente fagkyndig tilstandsvurdering av fuktforhold i kjeller og grunnmur, herunder drenering, fuktsikring, ventilasjon og sammenheng mellom fukt og skadedyr, iverksette samordnede og profesjonelle tiltak mot skjeggkre og annet skadedyr, samt innen tre måneder fremlegge skriftlig rapport til beboerne med kostnadsoverslag og konkrete forslag til videre utbedring og finansiering, hvor eventuelle vesentlige kostnader skal forelegges generalforsamlingen for ny beslutning.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Etter borettslagsloven er ikke borettslaget pliktig å ha valgkomite. Oppgaven som en valgkomite utfører har blitt håndtert av de styremedlemmene som ikke er på valg i år.

Det har vært god interesse for verv som tillitsvalgt noe som viser at Akerli er et borettslag med mange engasjerte andelseiere som ønsker å bidra til å ivareta og utvikle borettslaget vårt! Alle kandidatene har blitt bedt om å skrive en kort presentasjon av seg selv. Presentasjonene med bilder ligger som vedlegg i saken.

Genaralforsamlingen 2026 gjennomføres digitalt. Det gjør at det ikke er anledning til å foreslå kandidater ved benkeforslag under generalforsamlingen. Valgkomiteen har konkludert med at de kandidatene som ikke er innstilt til verv settes som benkeforslag.

AKERLI BORETTSLAG
ORG.NR. 950325046, KLIENTNR. 98

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 604 422**	**6 485 690**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 964 275	3 396 530
Tilbakeføring av avskrivning	16	176 197	226 072
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-125 937	-70 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 717 906	-1 602 378
Red. annen langs. gjeld		0	-651 587
Innsk. øremerk. bankkto		-20 996	-23 662
Reduksjon langsiktig fordring			12 001
Økning egenkapital i fellesanlegg		-30 149	-168 244
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**245 485**	**1 118 732**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 849 907**	**7 604 422**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 511 407	8 019 083
Kortsiktig gjeld		-661 500	-414 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 849 907**	**7 604 422**

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

- Tone Ytterhaug

Sak 12

Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Akerli har en eierandel på 40% i Kalbakken Fyhus Sameie. Etter vedtektene har Akerli 3 styremedlemmer i sameiet. Styremedlemmene velges på borettslagets generalforsamling og velges for ett år.

Roller og kandidater

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

- Eivind Haukvik
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.
- Gry Jøkling
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.
- Tone Ytterhaug
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.

Sak 13

Valg av representanter til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Akerli har en eierandel på 43% i Sameiet Kalbakken Vaskeri. Etter vedtektene har Akerli 3 styremedlemmer i sameiet. Styremedlemmene velges på borettslagets generalforsamling og velges for ett år.

Roller og kandidater

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

- Eivind Haukvik
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.
- Gry Jøkling
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.
- Tone Ytterhaug
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.

AKERLI BORETTSLAG
ORG.NR. 950325046, KLIENTNR. 98

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	63 978 309	63 978 309
Tomt		1 632 396	1 632 396
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	198 393	168 244
Andre varige driftsmidler	16	881 665	931 925
Aksjer og andeler	17	52	52
Øremerkede bankinnskudd		883 855	734 972
Langsiktige fordringer	18	7 500	7 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 582 170**	**67 453 399**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 420	10 035
Forskuddsbetalte kostnader		27 720	22 272
Andre kortsiktige fordringer	19	1 927 661	596 578
Driftskonto OBOS-banken		2 021 597	1 979 242
Driftskonto OBOS-banken II		14 497	14 497
Skattetrekkskonto OBOS-banken		94 899	71 062
Sparekonto OBOS-banken		4 420 613	5 325 397
SUM OMLØPSMIDLER		**8 511 407**	**8 019 083**
SUM EIENDELER		**76 093 578**	**75 472 482**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 406 * 100		40 600	40 600
Opptjent egenkapital		28 138 756	26 174 481
SUM EGENKAPITAL		**28 179 356**	**26 215 081**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	44 591 538	46 309 444
Borettsinnskudd	21	1 837 400	1 837 400
Avsetning bomiljøtiltak		823 783	695 896
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 252 721**	**48 842 740**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		277 156	56 305
Skyldige offentlige avgifter	22	167 998	146 633
Påløpte renter		12 436	14 171
Annen kortsiktig gjeld	23	203 909	197 552
SUM KORTSIKTIG GJELD		**661 500**	**414 661**

AKERLI BORETTSLAG
ORG.NR. 950325046, KLIENTNR. 98

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 801 347	17 858 267	19 806 000	20 682 000
Inntekter fyrhus	3	264 196	2 267 658	0	0
Andre inntekter	4	913 259	102 802	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 978 803**	**20 228 727**	**19 886 000**	**20 762 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-2 177 960	-2 186 179	-2 544 800	-2 549 800
Styrehonorar	6	-369 715	-305 000	-320 250	-342 426
Avskrivninger	16	-176 197	-226 072	0	0
Revisjonshonorar	7	-22 125	-20 125	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-318 515	-306 265	-326 000	-340 670
Konsulenthonorar		-535 996	-172 531	-180 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-4 479 215	-3 138 801	-3 860 000	-1 710 000
Forsikringer	9	-1 171 070	-975 961	-1 052 000	-1 246 840
Kommunale avgifter	10	-3 543 919	-3 237 301	-3 675 000	-3 854 175
Vaskeri		24 736	-39 076	0	0
Energi/fyring	11	-406 385	-349 352	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 319 672	-2 095 483	-2 187 528	-2 552 928
Andre driftskostnader	12	-1 295 515	-1 344 035	-1 347 000	-1 344 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 791 549**	**-14 396 181**	**-15 813 578**	**-14 442 469**
DRIFTSRESULTAT		**4 187 254**	**5 832 546**	**4 072 422**	**6 319 531**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	234 423	203 074	0	0
Finanskostnader	14	-2 457 402	-2 639 090	-2 551 000	-2 227 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 222 979**	**-2 436 016**	**-2 551 000**	**-2 227 000**
ÅRSRESULTAT		**1 964 275**	**3 396 530**	**1 521 422**	**4 092 531**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 964 275	3 396 530		

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

Bod	10 728
Sjaktrom	5 426
Felleskostnader	17 234 652
Garasje	83 922
Kabel TV og Bredbånd	2 187 528
Nedbetaling av varmtvannsbereder	83 758
Parkering	195 333
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 801 347**

NOTE: 3
INNTEKTER FYRHUS

Varmesentralen		
Akonto overført 01.01 - 31.12.2025	3 789 722	
Fyringskostnader 2025		
Akerlis andel akonto	-3 784 320	
Kapitalinnkalling	-768 800	
Regulering andel 2024	-2 599	
Avregning brenseloppgjør 01.01 - 31.12.2025	1 030 193	
		264 196
SUM INNTEKTER FYRHUS		**264 196**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 093 578**	**75 472 482**
Pantstillelse	24	61 837 400	61 837 400
Garantiansvar	25	3 052 116	4 024 063

Oslo, 11.03.2026
Styret i Akerli Borettslag

Gry Jøkling	Jan Inge Stenseth	Tone Ytterhaug
Christian Grønvold	Linn Kristin Kirkfjell	

av bygningene.

NOTE 4
ANDRE INNTEKTER

Sjaktrom	600
Diff. avregning Kalbakken Fyrhus tidligere år	800
Telia, antenneleie	69 082
Nøkler	6 303
Parkeringsleie	12 691
Miljøtilskudd	823 783
SUM ANDRE INNTEKTER	**913 259**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 446 014
Overtid	-81 768
Påløpte feriepenger	-203 909
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-34 600
Naturalytelser speilkonto	34 600
Arbeidsgiveravgift	-309 499
AFP-pensjon	-18 011
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-41 016
O/U premie	-801
Gruppeliv/ulykke	-34 485
Gaver til ansatte	-3 000
Kantinekostnader	-650
Andre personalkostnader	-38 808
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 177 960**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 2,5 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-369 715
SUM STYREHONORAR	**-369 715**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-27 771

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 125**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-162 520
Drift/vedlikehold VVS	-19 588
Drift/vedlikehold elektro	-3 578 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-428 954
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-198 005
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-91 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 479 215**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse

NOTE 9
FORSIKRINGER

Forsikring bygninger	-1 077 595
Forsikring arbeidsmaskin	-22 713
Sikringsordning felleskostnader	-70 762
SUM FORSIKRINGER	**-1 171 070**

NOTE 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 606 438
Renovasjonsgebyr	-937 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 543 919**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-406 385
SUM ENERGI / FYRING	**-406 385**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-47 384
Container	-259 569
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 855
Håndverktøy	-29 965
Annet driftsmateriale	-18 322
Renhold ved firmaer	-539 730
Andre driftskostnader	-38 094
Kontor- og datarekvisita	-6 632
Trykksaker	-18 970
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-13 900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 771
Andre kontorkostnader	-36 885
Telefon, annet	-15 573
Porto	-540
Drivstoff	-18 919
Vedlikehold biler/maskiner	-100 380
Kontingenter	-81 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 032
Bank- og kortgebyr	-3 036
Velferdskostnader	-14 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 295 515**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	221 212
Renteinntekter Sameiet Kalbekken Vaskeri	768
Renteinntekter Kalbakken Fyrhus Sameie	7 243
SUM FINANSINNTEKTER	**234 423**

		0
Plog til traktor (Wille)		
Tilgang 2015	82 500	
Avskrevet tidligere	-82 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sandspreder		
Tilgang 2007	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sandstrøer		
Tilgang 2007	43 750	
Avskrevet tidligere	-43 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2005	34 850	
Avskrevet tidligere	-34 849	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 2 (kjøpte felles med Engsletta)		
Tilgang 2018	68 750	
Avskrevet tidligere	-68 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 3 (Cerutti)		
Tilgang 2018	81 250	
Avskrevet tidligere	-81 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor Wille 455 B m/redskap		
Kostpris	995 770	
Avskrevet tidligere	-995 769	
Avskrevet i år	-1	
		0
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 120 334	
Avskrevet tidligere	-1 120 333	
Avskrevet i år	-1	
		0
Grillhytte		
Tilgang 2022	43 250	
Avskrevet tidligere	-36 042	
Avskrevet i år	-7 208	
		0
Lekeplass		
Tilgang 2016	678 210	
Avskrevet tidligere	-678 209	

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 457 402
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 457 402**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	18 054 300
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	45 924 009
SUM BYGNINGER	**63 978 309**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Kostpris	118 750	
Avskrevet tidligere	-118 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Fliskutter		
Tilgang 2020	77 558	
Avskrevet tidligere	-69 804	
Avskrevet i år	-7 754	
		0
Høytrykkvasker		
Tilgang 2019	24 434	
Avskrevet tidligere	-24 433	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lift/kompremator		
Tilgang 2005	150 000	
Avskrevet tidligere	-149 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plentraktor nr. 2 (Kubota 3890)		
Tilgang 2014	334 125	
Avskrevet tidligere	-334 124	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plentraktor nr. 3 (John Deere)		
Tilgang 2018	233 750	
Avskrevet tidligere	-233 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plentraktor		
Kostpris	151 140	
Avskrevet tidligere	-151 139	
Avskrevet i år	-1	

Avsatt for miljøtilskudd		823 783
Avsatt for antenneleie		69 082
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**1 927 661**

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-50 844 361	
Økning 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 534 917	
Nedbetalt i år	1 717 906	
		-44 591 538
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 591 538**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 837 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 837 400**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-68 349
Påleggstrekk	-26 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-73 099
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-167 998**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-203 909
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-203 909**

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

Borettsinnskudd	1 837 400
Pantelån	44 591 538
TOTALT	**46 428 938**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 978 309
Tomt	1 632 396
TOTALT	**65 610 705**

NOTE 25
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 40 % av Sameie Kalbakken Fyrhus.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Fyrhus og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbkken Fyrhus og utgjør

Avskrevet i år	-1	
		0
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2016	1 318 275	
Avskrevet tidligere	-1 318 274	
Avskrevet i år	-1	
		0
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	2 112 525	
Avskrevet tidligere	-2 112 524	
Avskrevet i år	-1	
		0
Garasje borettslaget		
Tilgang 2020	85 000	
Tilgang 2021	75 000	
Tilgang 2024	70 000	
Tilgang 2025	125 937	
		355 937
Griller		
Tilgang 2021	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Uteanlegg		
Tilgang 2021	1 302 136	
Avskrevet tidligere	-697 572	
Avskrevet i år	-161 217	
		443 347
Vaskerianlegg		
Tilgang 1959	82 381	
		82 381
Garasjeanlegg og vaskerianlegg avskrives ikke.		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**881 665**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-176 197**

NOTE 17
AKSJER OG ANDELER

Andel Grorud Samfunnshus	52
SUM AKSJER OG ANDELER	**52**

NOTE 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum lokale 30002, Sameiet Kalbakken Vaskeri	7 500
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**7 500**

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kalbakken Fyrhus, avregning 2025	1 030 193
Avsatt for felleskostnader	4 603

Til generalforsamlingen i Akerli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akerli Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

kr 2 997 329.
Selskapets andel i Sameie Kalbakken Fyrhus vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "Inntekter fyrhus".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 43 % av Sameie Kalbakken Vaskeri.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbkken Vaskeri og utgjør kr 54 787.
Selskapets andel i Sameie Kalbakken Vaskeri vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg",
Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaskeri".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

STYRETS ARBEID 2025

I 2025 har det vært avholdt 11 styremøter samt budsjettseminar. I tillegg er det gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte med forvaltningskonsulenten i Obos.

Styrets hovedfokus er ordinært vedlikehold, økonomistyring og daglig drift av borettslaget, samt oppfølging av de ansatte. Mot slutten av året meddelte vaktmester Ole Kristen Rognstad at han går av med pensjon og avslutter sitt ansettelsesforhold 31. mars 2026. Ole har vært vaktmester i Akerli siden 1994. Styret ønsker å takke Ole for lang og tro tjeneste for borettslaget. Ny vaktmester er ansatt og Fabian Vestri begynner i 60% stilling 7. april 2026.

Av større prosjekter er det gjennomført utskifting av lys i alle fellesområder samt utskifting av 22 utebenker. Til begge disse prosjektene har vi brukt midler fra Miljøkontoen.

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.

Styret benytter Vibbo aktivt som kanal for meldinger og generell informasjon og oppfordrer alle andelseiere å logge seg på og gi samtykke til elektronisk kommunikasjon. Andelseiere som har behov for det kan registrere pårørende som kontakter i Vibbo. Vår hjemmeside finner du med adresse: vibbo.no/akerli.

Innkreving av felleskostnader

Felleskostnader, samt garasje, parkering, boder/sjaktrom økte med 5 % fra 1/1-25, beløpet varierer etter boligens størrelse. Det var ingen økning i oppvarming fra 1/1-25.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruk av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Styret følger borettslagslovens bestemmelser om bruksoverlating. Nærmere informasjon om bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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.

Oslo, 12. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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.

Alle beboere bør merke seg at de ifølge den nye borettslagsloven har et større ansvar for vedlikeholdet inne i leiligheten, så som VVS, elektrisk anlegg og balkongsluk.
Vi hadde ingen alvorlige forsikringssaker i 2025.

Se også hjemmesiden vibbo.no/akerli for mer informasjon om det skulle oppstå skade i leiligheten eller om beboer har behov for håndverkere.

Parkering
Borettslaget har 132 parkeringsplasser som leies ut etter ventelisteprinsippet. Det er i tillegg 35 garasjer med bruksrett. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan leie parkeringsplass eller inngå avtale om bruksrett på garasje. Oppsigelse av leiekontrakt må sendes skriftlig. Ved bruksoverlating av leiligheten mister andelseier parkeringsplassen og settes øverst på ventelisten. Ved fraflytting fra borettslaget opphører leieavtale eller bruksrett.

Det er etablert ladeinfrastruktur til de fleste parkeringsplassene samt garasjene. Det er inngått avtale om Norgespris.

Vi har avtale med Østlandske Parkering AS om parkeringskontroll i borettslaget.

Per desember 2025 er det opptil 2 års ventetid på parkeringsplass.

Ønsker du mer informasjon om parkering, se vår hjemmeside: vibbo.no/akerli.

Utleie av lokaler
Borettslaget leier ut sjaktrom og noen kjellerrom. Ta kontakt med driftsleder for leie.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Borettslaget benytter Smart Energi as for leveranse av fellesstrøm. Det er inngått avtale om Norgespris på fellesstrøm.

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

Renhold
Borettslaget har avtale med firmaet OK Renhold om vask av trappeoppgangene, loft og kjellere. Samarbeidet fungerer tilfredsstillende. Firmaet utfører også andre vaskeoppdrag for borettslaget.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr (hund/utekatt) etter registrering. Før dyreholdet tar til skal signert dyreholdserklæring, som lastes ned fra Vibbo, leveres/sendes til driftskontoret.

Dyreholdserklæringen er et tillegg til borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på denne er å anse som mislighold. Det understrekes at dyreeier må være innforstått med at dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.
For mer informasjon om dyrehold se borettslagets Husordensregler punkt 5.

Kabel-TV
Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 91509000 eller besøke deres nettside www.telenor.no

Brannvern
Beboerne har selv ansvar for at røykvarslerne fungerer. Den enkelte beboer må selv skifte batteriet en gang i året, og kontrollere at kassetten med brannslangen er i orden. Engangsvannslangen i kjøkkenbenken skal kun benyttes ved brann. Utdeling av nye røykvarslere med 10 års batteri ble foretatt i 2016.

Husk: Egenkontroll av leilighet er andelseiers ansvar.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i kjøkkenbenk. 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 styret.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret hos Tryg forsikring (polisenummer 6653131). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Vaktmestertjenesten
Borettslaget har to heltidsansatte vaktmestere. Driftsgarasjen fungerer bra, og samarbeidet med Engsletta borettslag om felles kantine og garderobe er tilfredsstillende.
Hilmi Simsek og Ole K. Rognstad er ansatt som vaktmestere og ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2025.
Telefon: 950 84 260 Hilmi og 950 84 250 Ole
E-postadresse: vaktmester@akerli.no

Styret og driftsleder
Styret har kontor i Kalbakkstubben 11. (inngang ved vaskeriet)
Åpningstider: mandag, tirsdag og torsdag mellom kl 10-16
Driftsleder: Eivind Haukvik
Telefon: 947 99 482 (i åpningstiden)
E- postadresse: kontor@akerli.no

Søppelhåndtering
Det er kildesortering i Oslo kommune og rutiner fastsatt av kommunen skal følges. Søppel må ikke settes utenfor entredør, utenfor avfallsstasjon eller kastes i små søppelkasser ute. Avfallsstasjonen benyttes til husholdningsavfall, papir samt glass/metall. For større papp er det plassert ut en container ved gavlvegg i Kalbakkslyngen 3. Det er i tillegg plassert ut to containere fra Fretex til innsamling av tekstiler ved Kalbakkslyngen 16.

Rusken
Borettslaget gjennomfører Rusken vår og høst med innsamling på komprimatorbil. Følg med på oppslag i oppgangen samt på Vibbo for datoer.

Rivningsmaterialer, emballasje samt møbler og husholdningsartikler skal ikke oppbevares i fellesrom eller utomhus. Beboer plikter å få dette fjernet selv.

Spesialavfall kastes hos Renovasjonsetatens gjenvinningsstasjon av beboer selv.

Fellesarrangementer
Første søndag i advent ble juletrærne i Akerli og Engsletta tent på tradisjonelt vis. Juletretenningen er et mangeårig samarbeid mellom Engsletta og Akerli.
Som vanlig underholdt Romsås janitsjar med eget nisseorkester. Til slutt var det utdeling av solbærtoddy og pepperkaker, samt godteposer til barna.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
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.

Vernerunder
Borettslaget har forskriftmessig gjennomført de vernerundene som er pålagt.

0098 Akerli Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg:

Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20	gryjok@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christian Grønvold	Kalbakkslyngen 7	chr.gronvold@gmail.com
Linn Kristin Kirkfjell	Kalbakkslyngen 11	linn_kirkfjell@hotmail.com

(har trukket seg og det skal velges styremedlem for 1 år som erstatter henne)

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Frida Nordstrøm	Kalbakkslyngen 12	frida.e.nordstrom@gmail.com

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tone Ytterhaug	Kalbakkstubben 10	tone@ytterhaug.no
Richard A. Jensen	Christoffer Hellums vei 1	richardajensen@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Johannes Seeberg	Kalbakkstubben 24	johannes_seeberg@hotmail.com
Per Hilmar Johnsen	Kalbakkslyngen 20	per.e.eriksen69@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20	gryjok@gmail.com

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tone Ytterhaug	Kalbakkstubben 10	tone@ytterhaug.no

E. Som representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie foreslås:

Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20	gryjok@gmail.com
Tone Ytterhaug	Kalbakkstubben 10	tone@ytterhaug.no
Eivind Haukvik	Dugnadsveien 13	edhaukvik@hotmail.com

E. Som representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie foreslås:

Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20	gryjok@gmail.com
Tone Ytterhaug	Kalbakkstubben 10	tone@ytterhaug.no
Eivind Haukvik	Dugnadsveien 13	edhaukvik@hotmail.com

Oslo, 16. mars 2026
I valgkomiteen for Akerli Borettslag

Gry Jøkling /s/ Linn Kristin Kirkfjell /s/ Christian Grønvold /s/

Planlagte prosjekter 2026

2026	Brannsikring	Gjennomgang og nødvendige tiltak

Større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter gjennomført de senere år

2025	Lyskilder	Skifte lyskilder i oppganger, loft og kjeller
2025	Utebenker	Skifte de eldste utebenkene
2024	Ventilasjonsrens	Rens av ventilasjonskanaler leiligheter
2024	Taksjekk	Sjekk av tak, skifte av defekte takvinduer. Utskifte takstein og diverse utbedringer
2023	Drenering	Drenering og fuktsikring av Akerlia 27-31
2023	Balkonger	Nytt nedløpsrør på utsiden av balkongen fra 4. etasje
2022	Taksjekk	Sjekk av tak, takrenner, pipebeslag etc.
2022	Grillplass Akerlia 27-31	Ny grillplass etablert gavl Akerlia 31
2022	Grantre	Nytt grantre ved store lekeplass
2021	Rørfornying	Utbedring av avløpsrør (strømpeføring)
2021	Kjeller- og loftsdører	Utskifting av alle kjeller- og loftsdører
2021	Ladeplasser	Etablert infrastruktur til 149 ladeplasser
2021	Akerlihagen	Nytt uteområde etablert
2020	Uteområder	Videre planlegging av uteområder
2020	Ladestasjoner Elbil	Planlagt områder for ladeplasser
2019	Uteområder	Planlegging av utbedringer uteområder
2018	Nytt låssystem	Alle oppgangsdører
2018	Balkongtak	Alle balkongtak utbedret
2017	Drenering	Kalbakkslyngen 11-15 og 30-34
2017	Nytt p-område	Etablert 10 plasser mellom Kalbakkslyngen 15 og 34
2017	Ny stor lekeplass	Inne i Kalbakkslyngen
2016	Nytt avfallsanlegg	Etablert 7 avfallsstasjoner
2016	Utvidelse av p-området	Utvidelse av p-området på den store parkeringsplassen
2016	Ny lekeplass	Ny lekeplass etablert på nedsiden av den store parkeringsplassen
2013	Vinduer og etterisolering	Utskifting av alle vinduer og etterisolering av balkongvegger
2013	Nytt porttelefonanlegg	
2011	Nye postkasser	
2009	Ny driftsgarasje	
2005 - 2007	Våtromsrehabilitering	Rehabilitering av våtrom inkl. utskifting av varmtvannsberedere, montering av aquastop og brannslanger i kjøkkenbenk
1999-2002	Fasaderehabilitering	Rehabilitering av langfasader og inngangspartier
1997	Elektrisk anlegg	Rehabilitering av det elektriske anlegget
1996	Paneling av balkongene	
1995	Nye balkonger. Isolering gavlene	Nye balkonger. Isolering og forblending av gavlene

KANDIDAT STYREMEDLEM 1 ÅR



FRIDA NORDSTRØM

Alder: 30 år
Adresse: Kalbakkslyngen 12
Stilling: Kunderådgiver

Jeg er en glad og engasjert jente på 30 år som ønsker å være med på å gjøre dette borettslaget til det beste å bo i. Med erfaring fra kundeservice er jeg løsningsorientert, lærevillig og har stor arbeidskapasitet. Jeg har bodd i Akerli borettslag i snart 4 år og er klar for å komme med nye innspill og stort engasjement i styret.

KANDIDATER VARAMEDLEM



PER HILMAR JOHNSEN

Alder: 56 år
Adresse: Kalbakkslyngen 20
Stilling: Skadedyrkonsulent

Forvalte og følge opp avtaler til fordel for beboere og miljø. Erfaring fra innkjøp og forvaltning i kommunen. Erfaring med håndverkere og bygg. Bodd i Akerli til sammen 6 år. Trives veldig godt og blir boende her. Ønsker å bidra til et godt og trygt sted å bo for alle.



JOHANNES SEEBERG

Alder: 29 år
Adresse: Kalbakkstubben 24
Stilling: Siviløkonom

Mitt navn er Johannes, og jeg trives veldig godt i borettslaget! Jeg ønsker derfor å bidra i dette fine borettslaget gjennom et varaverv i styret.

Litt kort om meg, jeg er 29 år, utdannet som siviløkonom, jobber som revisor og liker å gå turer. Jeg er pålitelig, hyggelig og tar i et tak når det trengs :)

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

KANDIDATER STYREMEDLEM 2 ÅR



TONE YTTERHAUG

Alder: 58 år
Adresse: Kalbakkstubben 10
Stilling: Seniorrådgiver

Jeg flyttet til Akerli i 2019. Her vil jeg bli boende og fortsette å bidra til vårt gode bomiljø, forutsigbare bokostnader og et veldrevet borettslag! Jeg har solid erfaring innen økonomi, administrasjon, teamledelse og support. Helt siden 2001 har jeg vært styreleder/nestleder i borettslag. Her i Akerli har jeg vært styremedlem siden 2020, de siste fem årene som nestleder.



RICHARD A. JENSEN

Alder: 48 år
Adresse: Christoffer Hellums vei 1
Stilling: Salgssjef

Jeg har bodd i Akerli Borettslag siden 2008 og kjenner godt til bomiljøet. Jeg har over 15 års erfaring innen ledelse, økonomistyring og analyse, og er nylig sertifisert som autorisert styremedlem gjennom Styreforeningen. Jeg ønsker å bidra konstruktivt med min kompetanse til et godt bomiljø og en sunn forvaltning av fellesskapets verdier.



JAN INGE STENSETH

Alder: 48 år
Adresse: Kalbakkstubben 2
Stilling: Laboratorietekniker

Jeg har bodd i Akerli borettslag siden 2008 og vært aktiv i styret fra 2012, med et opphold og en periode som nestleder. Har erfaring fra flere verv i fagforening, dette har gitt meg god erfaring med samarbeid og å finne gode løsninger. Jeg kjenner borettslaget godt og har et sterkt engasjement for fellesskapet i Akerli. Opptatt av at både små og store beboere skal trives og ha ett godt bomiljø. Jeg ønsker å stille til gjenvalg i styret.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 20.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.26
Selskapsnummer: 98 **Selskapsnavn:** AKERLI BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gry Jøkling er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans-Kristian Berntsen og Gry Helle Holmquist er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Ansatte og styret 2025-2026



Eivind Haukvik
Driftsleder



Ole Rognstad
Vaktmester



Hilmi Simsek
Vaktmester



Gry Jøkling
Styreleder



Tone Ytterhaug
Nestleder



Jan Inge Stenseth
Styremedlem



Linn Kirkfjell
Styremedlem



Christian Grønvold
Styremedlem



Frida Elisabeth Nesheim Nordstrøm
Varamedlem



Per Hilmar Johnsen
Varamedlem

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 342 426.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag A: Vedtektsendringer

Generalforsamlingen vedtar revideringene i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag B: Pålegg om publisering av bruksoverlatinger

Generalforsamlingen pålegger styret i Akerli borettslag å rapportere det tallmessige omfanget av bruksoverlating av leiligheter i kommende årsberetninger, første gang for året 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag C: Granskning av styrets håndtering av bruksoverlatinger

Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en gransking av hvordan styret har forholdt seg til borettslagsloven kapittel II «Overlating av bruken til andre» ved behandlingen av saker om bruksoverlating, i tråd med borettslagsloven §§ 7-14 til 7-16, slik det fremgår av fremsatt forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag D: Utbedringstiltak – fuktproblemer i kjeller og skadedyr (skjeggkre)

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges uten ugrunnet opphold å innhente fagkyndig tilstandsvurdering av fuktforhold i kjeller og grunnmur, herunder drenering, fuktsikring, ventilasjon og sammenheng mellom fukt og skadedyr, iverksette samordnede og profesjonelle tiltak mot skjeggkre og annet skadedyr, samt innen tre måneder fremlegge skriftlig rapport til beboerne med kostnadsoverslag og konkrete forslag til videre utbedring og finansiering, hvor eventuelle vesentlige kostnader skal forelegges generalforsamlingen for ny beslutning.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

☐ 1. Richard A. Jensen

☐ 1. Tone Ytterhaug

☐ 2. Jan Inge Stenseth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ 1. Frida Nordstrøm

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ 1. Johannes Seeberg

☐ 1. Per Hilmar Johnsen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Gry Jøkling

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Tone Ytterhaug

Sak 12 Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Representant (kun 3 skal velges)

☐ Eivind Haukvik

☐ Gry Jøkling

☐ Tone Ytterhaug

Sak 13 **Valg av representanter til Sameiet Kalbakken Vaskeri**

Representant (kun 3 skal velges)

- ☐ Eivind Haukvik
- ☐ Gry Jøkling
- ☐ Tone Ytterhaug

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

(7) 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

Vedtekter

for Akerli borettslag org nr 950 325 046

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 22.04.2013.
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 17.09.2020.
Endret på ordinær generalforsamling den 20.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Akerli 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

- 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. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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 arbeider

(1) 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.

(2) 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 montering av markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets samtykke. Oppsetting av private radio- og TV-antenner er regulert av Husordensreglene.

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 leilighetsdør, 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.

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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.

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 èn 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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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, leilighetsdør 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 veranda, balkong 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 vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Den enkelte beboer er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte samt viktigheten av ukentlig kontroll av røykvarsler, årlig kontroll og besiktigelse foretatt av autorisert forhandler av brannslukkingsapparat. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Skadet brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

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) 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, oppgangsdør 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

(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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

(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 styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

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
(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år, og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine 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.

(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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

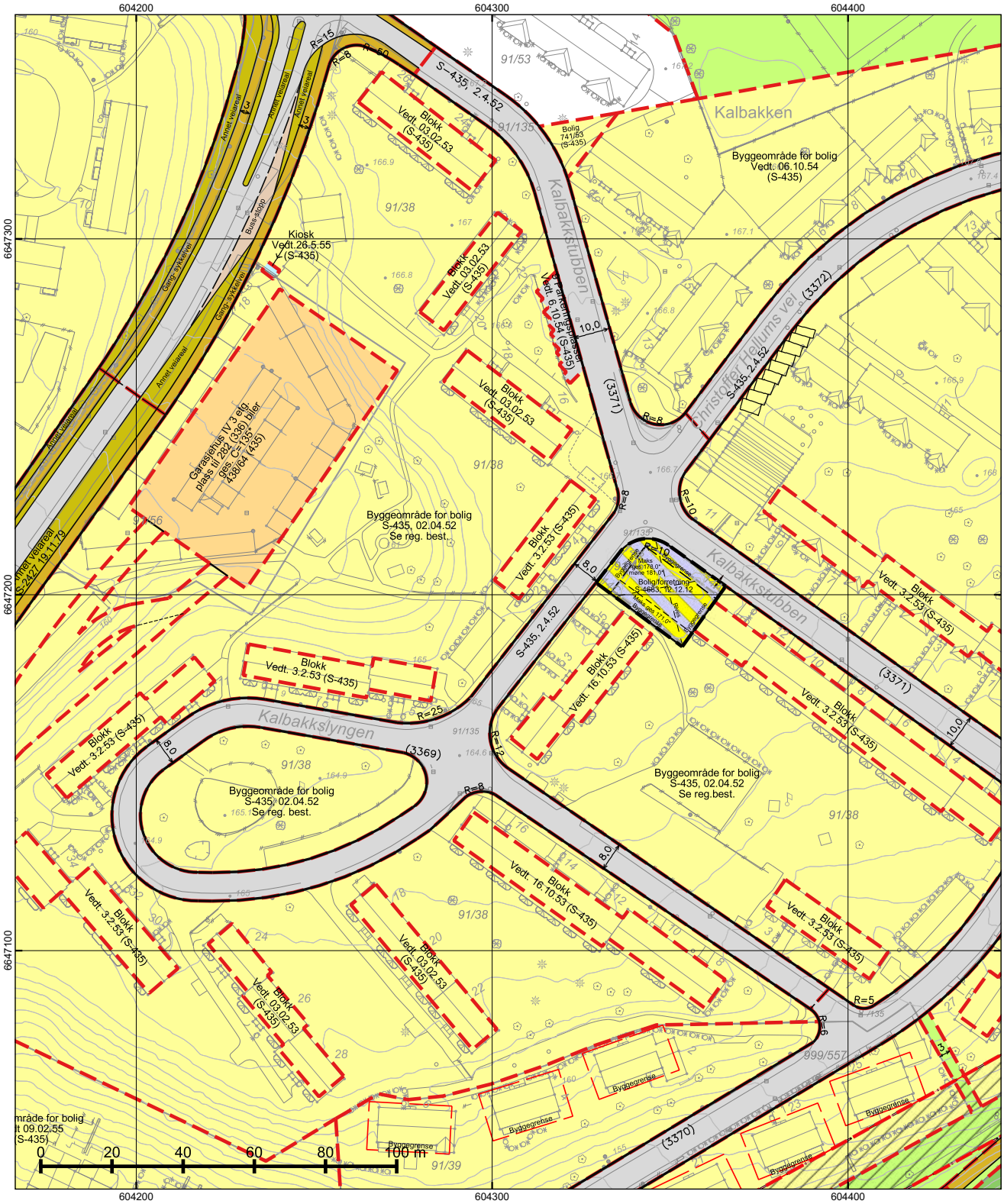
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11-3 Forholdet til husordensreglene
Om det er uoverensstemmelse mellom husordensreglene og vedtektene, er det vedtektene som går foran.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

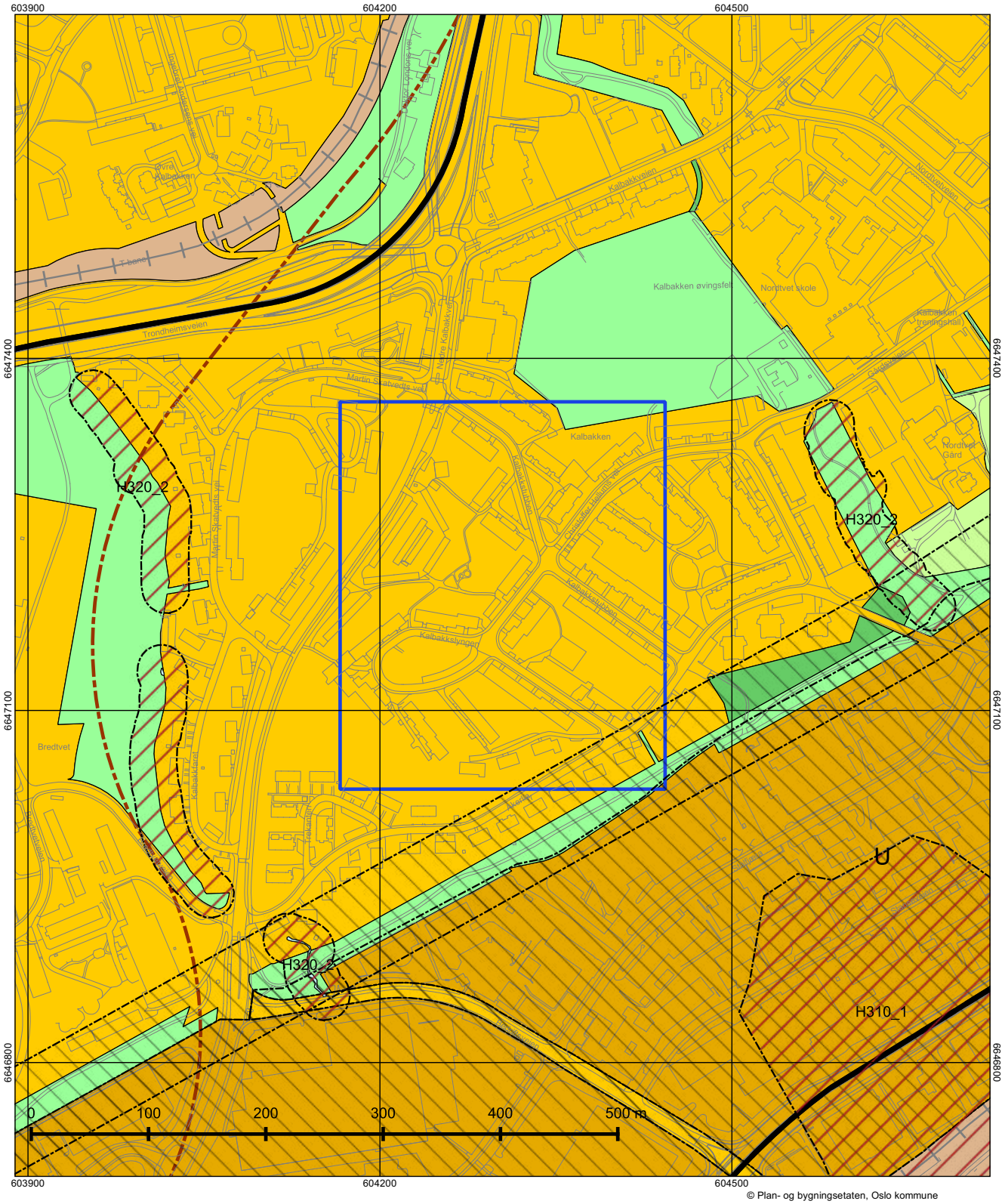
PlottID/Best.nr: 156719/ 86531335
Deres ref.:
Adresse: Kalbakkslyngen 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/38

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: 24.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156719/86531335
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
KALBAKKSLYNGEN 8

Dato: 24.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531335
9155476

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.91 BNR. 38

Vi viser til bestilling av 20260424 for KALBAKKSLYNGEN 8.

GNR. 91 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1955.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

47373 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


604100
604300
604400
604500
6647300
6647200
6647100
6647000
Martin Skahvetts vei
Kalbakken
Kalbakkbakken
Christoffer Hellums vei
Kalbakkplatået
Kalbakkstrøget
Aker Brygge
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.04.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V161053

Gnr. 91 bnr. 2 + 3 Nedre Kalbakken. Endret plassering av blokk 20 og 22

V161053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.10.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195303333
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435

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

V030253

Endret plassering av blokkene 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 19, 20, 21, 22, 23, 33 og 34 under forutsetning av at planen supleres med like mange garasjer som stadfestet plan.

V030253 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.02.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195303365
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435

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-2533

Reguleringsplan med bestemmelser for del av 91/11 m.fl. Nedre Kalbakken som reguleres til tomt for almenyttigformål, trafikk- område, fareområde, spesialområde.

Vedtaksdato: 29.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101653
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V090986N2, 11096, 12899

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 91 BNR 11 M. FL., NEDRE KALDBAKKEN - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Tomt for bygning med allmennyttig formål (aktivitetssenter).
Trafikkområde (gang-/sykkelvei).
Friområde (park - lek og turvei).
Fareområde (område for høyspenningsanlegg).
Spesialområde (område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet - Oslo lysverker).

§ 3. Innenfor tomt for allmennyttig formål og spesialområdet skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,6, gesimshøyden ikke overstige 10 m og største bygningshøyde ikke overstige 13 m.
Underetasje kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, bygges hvor terrenget tillater det.
Det skal opparbeides 9 biloppstillingsplasser pr. 1 000 m2 gulvareal.

§ 4. Avkjørsel til spesialområdet skal skje fra Bedriftsveien eller Stålfjæra, og fastlegges av bygningsrådet i samråd med vedkommende vegmyndighet. Avkjørsel til tomt for allmennyttig formål skal skje fra Stålfjæra.

Oslo

S-435

Reguleringsplan- og bebyggelseplan for Nedre Kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 og 3 med flere, Oslo.

Vedtaksdato: 02.04.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201378
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 21353, V020655, V030253, V260854, V061054, V150365, 43864, V231156, V061061, V260555, 45852, V281063, V041261, 74153, V161053, V180254, V090255, V311002N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret V31.10.02: reg.best for Nedre Kalbakken borettslag, gnr.91 bnr.39 og 40.

Ad gnr. 91, bnr.2 og 3 m.fl., Nedre Kalbakken, Oslo.

Vedtektene lyder:

Blokkbebyggelse:

§ 1.Alle blokker skal oppføres i brannfast materiale, og bare tjene til beboelse. Dog kan det tillates lagt butikker i 1. etasje i enkelte blokker.

§ 2.Blokkene oppføres i 4 etasjer med grunnflate som vist på planen.

§ 3.Blokkenes material- og fargebehandling samt takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 4.Det tillates ikke satt opp gjerder.

§ 5.Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6.Det skal settes opp fellesantenne for hver blokk.

§ 7.Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen. Den viste 2-etasjes garasje forutsettes delvis senket ned i terrenget.

Rekkehus og tomannsboliger:

§ 8.Rekkehusene bygges i 2 etasjer. Hver boligenhet må ikke inneholde mer enn 1 leilighet og størrelsen må ikke være over 55 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform og takvinkel må gjennomføres.

§ 9.De frittliggende hus kan bygges i 2 etasjer. De må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Størrelsen må ikke være over 110 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 10. Hvor garasje ikke kan plasseres i kjeller, kan frittstående garasje (uthus) tillates oppført etter reguleringsrådets nærmere bestemmelse.

§ 11. Bygningens takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 12. Skjemmende antenneanlegg er ikke tillatt. Fellesantenne nyttes i størst mulig utstrekning.

Fellesbestemmelser:

§ 13. Plan for opparbeidelse av lekeplasser samt oppsetting av eventuelle tørkestativer skal godkjennes av bygartneren.

§ 14. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
a) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller lignende.
b) Som selvstendige bygg, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Planen må i så fall godkjennes av bygartneren.

§ 15. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg m.v. av nevnte karakter som etter reguleringsrådets skjønn er til gavn for strøket.

§ 16. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 17. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 18. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo

43864

Garasjehus på Kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 + 3 med flere.

43864 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.08.1964
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196402714
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

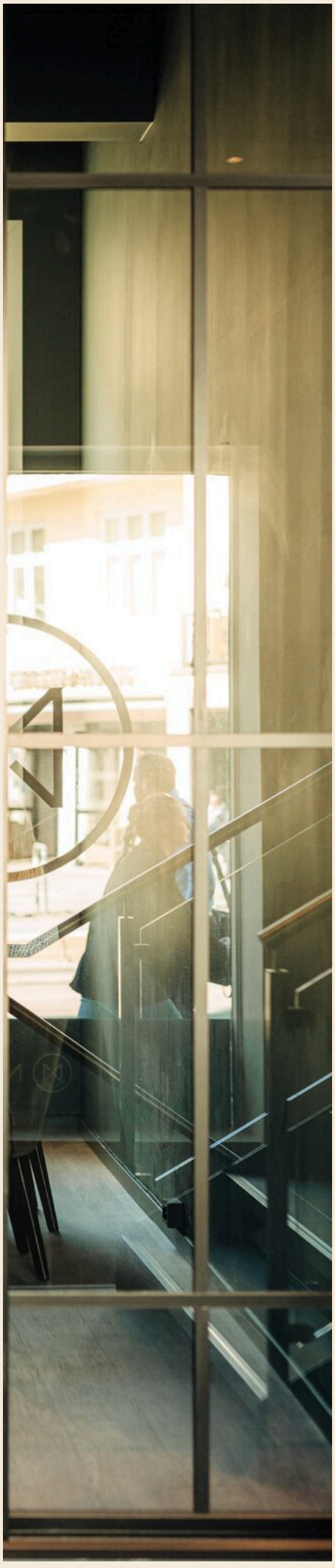
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand 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.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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: 44-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kalbakkslyngen 8 0951 OSLO
Matrikkel: Gnr 91, bnr 38 (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 J. S. Johannessen
Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617



Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

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