PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

# NEDRE KALBAKKVEI 10

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Nedre Kalbakkvei 10, 0950 OSLO
OSLO kommune
gnr. 91, bnr. 53
Andelsnummer 92

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 64 m²**



**Befaringsdato:** 03.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1687 **Eiendomsverdi ref nr:** AT1158

**Autorisert foretak:** Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

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.

# Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

**Rapportansvarlig**



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1957 med mur- og trekonstruksjoner.

Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.
Dagens eier har blant annet pusset opp gulv og malt overflater (2026), kjøkken(2018). Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2005.

Ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.
Finert ytterdør.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.
Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv, stikkontakt, rekkverk og skyvevinduer m/enkelt glass. Størrelse ca 8,5 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Malt profilerte innerdører.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er pusset opp i 2005 i regi av borettslaget.
Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden
Bad med servant, speil m/integrert lys, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Vannstoppersystem i benk og v/varmtvannsbereder.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og rørskap i baderomshimling.
Det er stoppekran i kjeller.
Avløpsrør av plast, synlig. Synlig støpejern i etasjeskille(over himling bad).
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vindu(kjøkken) og på yttervegg.
Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk fra 2007(størrelse antatt 120 l).
Sikkerhetsventil er ført til benkeskap v/vannstoppersystemet.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.
Automatsikringer

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

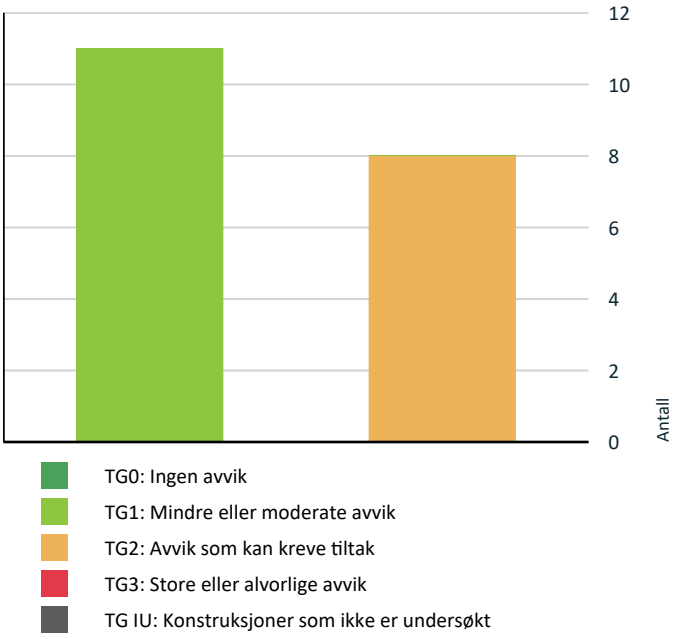
### Lovlighet Gå til side

**Andelsleilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| | **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| | **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| | **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
Det bemerkes smuss i leiligheten pga Oppussing, spesielt på gulv.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1957

**Kommentar**
1957: Tatt i bruk iflg. Infoland online.
1959:Ferdigattest Iflg. Infoland online.

**Anvendelse**
Leiligheten er bebodd av eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Kommentar**
Vinduer med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører - 2

**Kommentar**
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

### TG 2 Dører

**Kommentar**
Finert ytterdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Hakk/sår på dørkarm og dørblad.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Kommentar**
Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv, stikkontakt, rekkverk og skyvevinduer m/enkelt glass. Størrelse ca 8,5 m².

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Kommentar**
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Eier har lagt laminat og malt overflater i 2026.
Det bemerkes at det var smuss etter oppussing på gulvet.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Kommentar**
Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i stue/spisestue.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i soverom v/entre.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

### TG 1 Innvendige dører

**Kommentar**
Malt profilerte innerdører.

Det bemerkes at dør til soverom og kjøkken kniper mot karm ved lukking.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### Andre innvendige forhold

**Kommentar**
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

**Kommentar**
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er pusset opp i 2005 i regi av borettslaget.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Kommentar**
Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

**Kommentar**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 30 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 18/8 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Hjelpesluk i plast.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.





### 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

Bad med servant, speil m/integrert lys, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Kommentar**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på nedre flisrad i dusjsonen

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Dette er ikke unormalt med dusjing dirkete på fliser.

# KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

**Kommentar**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Vannstoppersystem i benk og v/varmtvannsbereder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin.
Merker på platetopp/kokesone.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

**Kommentar**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Kommentar**

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og rørskap i baderomshimling.
Det er stoppekran i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Rustmerker på stoppekran vrider og inspeksjonsluke.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det indikerer på at det er en lekkasje v/stoppekran. Nærmere undersøkelse anbefales.





### TG 1 Avløpsrør

**Kommentar**

Avløpsrør av plast, synlig. Synlig støpejern i etasjeskille(over himling bad).
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vindu(kjøkken) og på yttervegg.

### TG 1 Varmtvannstank

**Kommentar**

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk fra 2007(størrelse antatt 120 l).
Sikkerhetsventil er ført til benkeskap v/vannstoppersystemet.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 2 Vannbåren varme

**Kommentar**

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Kommentar**

Automatsikringer

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1957 Antatt fra byggeår.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier har trukket ny kurs til kjøkken i 2018.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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?
   **Ja**

**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 en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.**

**Generell kommentar**

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.
Det er løse ledninger over himling i baderom.
Smuss i stikkontakter på kjøkken.



## 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.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Kommentar**

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

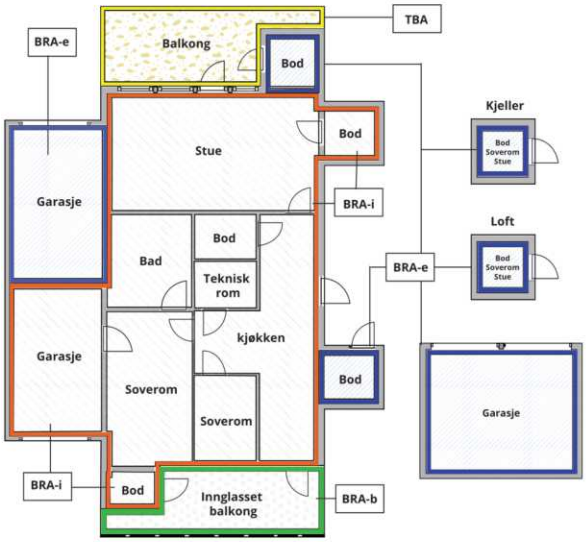
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Loft | | 4 | | 4 | |
| 1 Etasje | 64 | | 9 | 73 | |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **64** | **8** | **9** | | |
| **SUM BRA** | **81** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| 1 Etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, bod, kjøkken, stue, spisestue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 248 cm(stue).
Leiligheten har/disponerer en loftsbod med skråhimling i felles avlåst rom. Arealet er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger, størrelse ca. 4 m². Gulvareal ca. 9 m².
Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 1210) i felles avlåst rom, størrelse ca.4,4 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se beskrivelser.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.3.2026 | Tron Bentestuen | Takstingeniør |
| | Iman Ismael Elmi | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 91 | 53 | | 0 | 39658 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Nedre Kalbakkvei 10

**Hjemmelshaver**
Engsletta Borettslag

**Kommentar**
Arealet er for hele eiendommen.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /ENGSLETTA BORETTSLAG | 950271639 | | | Elmi Iman Ismael |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
92

**Kommentar**
Det foreligger ingen opplysninger.

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

**Tilknytning avløp**

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

**Om tomten**

Det er muligheter for å leie p-plass i borettslaget. For øvrig er det parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

**Oppgraderinger/vedlikehold**

Opplysninger gitt av eier:
2026:
Skiftet gulv og pusset opp vegg- og himlingsflater. Egeninnsats.
2018:
Kjøkken. Egeninnsats.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Påviste og ga opplysninger. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 03.03.2026 | Norsk Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 22.06.2018 | Ny kurs til VVB med jordfeilautomat<br>Ny kurs til stekeovn med jordfeilautomat<br>Ny kurs til kjøkken med jordfeilautomat<br>Opplegg av 2stk lampepunkt i tak med bryter | Gjennomgått | | Nei |

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# 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.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## 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/AT1158

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Allè |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 186260072 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Iman Ismael Elmi |

| Gateadresse |
| --- |
| Nedre Kalbakkvei 10 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0950 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260072

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | vi har byttet do sette . |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Fastpris jobb på kjøkkenet |
| Arbeid utført av | Oslo Elektrikere AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

Document reference: 186260072

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260072

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260072

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

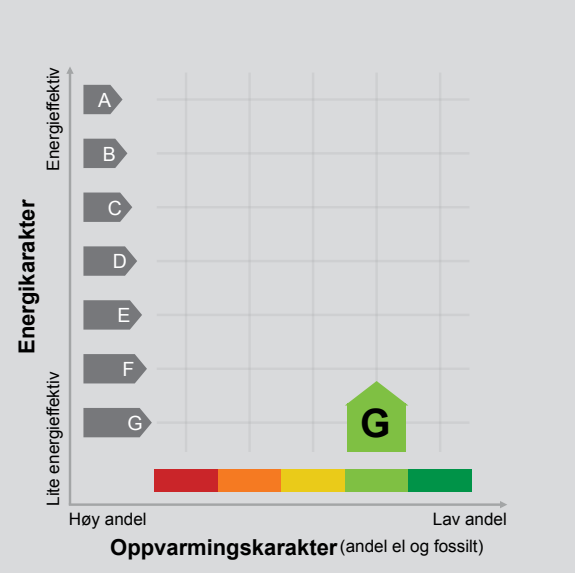
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Iman Ismael Elmi | 347794564472f84853cf1d857ded421f32779223 | 10.03.2026 20:14:27 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 186260072

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nedre Kalbakkvei 10 |
| Postnummer | 0950 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 91 |
| Bruksnummer | 53 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80229356 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-212112 |
| Dato | 11.12.2025 |
| 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.

## 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**

## 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** | 1958 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 64 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## 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/faktaark-til-en).*

*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.*

*Plikten til 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.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Nedre Kalbakkvei 10 | 80229356 | H0102 | 0 | 0 | 92 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1958 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 09.02.2017 |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 09.02.2017 |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 09.02.2017 |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 10.02.2017 |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 65 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 64 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m² |
| Oppvarmet BRA | 64 m² |
| Totalt BRA | 64 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 154 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,35 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,56 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,25 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 15,1 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 220,4 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 |
| 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) |
| Dato for beregning | 10.2.2017 |

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 | 6.005 |
| 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 | 161,7 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 | 231,0 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 16 968 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 265,13 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 14 437 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 265,13 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 16 968 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 | 4 648 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 12 320 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 16 968 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 32,4 % |

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260072 . Vår ref.: 0152-1-1210 Dato: 25.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Engsletta Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 950271639 |
| Andelseier: | Elmi, Iman Ismael |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 1210 |
| Adresse: | Nedre Kalbakkvei 10, 0950 OSLO |
| Andelsnummer: | 92 |
| Gnr. | 91 |
| Bnr. | 53 |

Borettsinnskudd: Kr. 5 200,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651792.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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.

Styret: Kontakt daglig leder på kontor@engsletta.no. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 7% fom. 01.01.2026. Bod/Garasje/Parkering øker med 10% fra samme dato. Fellesvaskeri: Ja. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Energileverandør: Entelios. Energiavregning: Nei. IN-ordning: Ja, men kan ikke nedbetales så lenge det er fastrente. Se mer informasjon i årsrapporten i innkalling til generalforsamling. Eiendomsskatt: Nei. TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt Telenor på telenor.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Vaktmester: Kontakt vaktmester på e-post: vaktmester@engsletta.no Garasje/Parkering: Ja. 200 parkeringsplasser til utleie fordelt på 454 andeler. Det er venteliste. Se borettslagets hjemmeside for mer info: www.engsletta.no. Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av daglig leder. Sendes kontor@engsletta.no.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenr.: | 114946528 |
| Lånetype: | Annuitetslån |

| | |
|---|---|
| Rentesats: | 4,12% |
| Restsaldo | 7 189 623,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208204882 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,08% |
| Restsaldo | 29 961 779,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.01.2036 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 393,88,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Oppvarming | 805,00 | |
| Lån nr: 114946528; IN lån 2 - Akonto renter | 52,28 | |
| Lån nr: 114946528; IN lån 2 - Akonto avdrag | 637,92 | |
| Internett | 449,00 | |
| Felleskostnader | 3 449,68 | |

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: | 393,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 4 566,- |
| Annen formue: | 17 533,- |
| Gjeld: | 81 894,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 114946528 |
| Restsaldo: | 15 844,58 |
| Kapitalkostnader: | 580,27 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208204882 |
| Restsaldo: | 65 635,99 |
| Kapitalkostnader: | 698,78 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 81 480,57,-, 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 Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 58.

**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/Helge Jørgenstuen, e-post: engsletta@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.

**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

Engsletta Borettslag

**Det er ingen store prosjekter på gang som vil påvirke felleskostnadene for 2026**

Siste store prosjekter var i 2016, hvor alle fikk nye vinduer og terrassedører, samt nedgravde avfallsbrønner og strømpetrekking av bunnledningene under blokkene. Samtidig ble aktivitetsplassen/lekeplassen fornyet til et møtested for alle generasjoner.

Borettslaget økte felleskostnadene med 7% i januar 2026. Dette er for å holde følge med de stadig økende utgiftene, bl.a. de kommunale og for å ha midler til å vedlikeholde den store boligmassen vår.

Postene for TV/bredbånd og fyring i fellesutgiftene ble ikke økt i 2026

Siden energikostnadene fremdeles er veldig uforutsigbare om dagen, kan det hende at posten for fyring vil måtte justeres, men vi prøver å unngå dette så langt som mulig.
Det var to økninger i 2022 på 20% hver for posten oppvarming/fyring i forbindelse med de økte energikostnadene. Ingen ytterligere økning for oppvarming/fyring ble gjort i 2024.

**Parkering:**
Parkeringsplasser følger ikke leiligheten, men tildeles etter ventelisteprinsippet, og ventetid kan variere fra noen måneder og til et år eller mer. For tiden ca. 25 stk. på venteliste, så man må nok regne med en viss ventetid. Alt fra noen måneder til et år er ikke uvanlig.

Borettslaget har ingen gjesteplasser, da de få plassene vi har må forbeholdes andelseierne.

Borettslaget har 198 plasser og 20 garasjer til fordeling på 454 leiligheter
Grunnleiepris er for tiden kr 200,- pr. mnd. for parkeringsplass.

**Garasjer:**
Tildeles også etter samme ventelisteprinsipp som parkeringsplassene.
Leier betaler et innskudd til borettslaget på kr 25.000,- ved inngåelse av leiekontrakten og en månedlig grunnleie og forsikring etter gjeldende satser, for tiden kr. 385,- i grunnleie pr. mnd. pluss en liten forsikringsandel i tillegg.

Ved salg eller fraflytting vil man få tilbake denne summen, dersom det ikke har vært noe mislighold/skader eller andre forhold som gjør at borettslaget kan holde tilbake penger.
Søknadsskjema for parkering og garasje lastes ned fra Vibbo

**Elbillading:**
Det har lagt til rette infrastruktur for elbillading på 156 av de 198 tilgjengelige plassene våre, inkludert de 20 garasjene.

Ladeabonnement er en egen avtale som inngås med vår leverandør Elaway AS. All drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres av Elaway AS. Borettslaget leier bare ut parkeringsplassen og man betaler en årlig grunnleie til borettslaget for denne.

Man må ha inngått leieavtale for en parkeringsplass før man kan bestille ladeboks, og det må i tillegg være en plass hvor infrastrukturen for ladebokser ligger klart. Parkeringsplassene i Kalbakkveien har ikke mulighet for ladebokser, det samme gjelder for noen plasser i det indre området av borettslaget.

**Telenor leverer kabel-tv og bredbånd** til borettslaget og grunnpakken T-We Frihet M, er inkludert i felleskostnadene.
**Felleskostnadene inkluderer i tillegg:** Oppvarming (ikke varmtvann) vaktmestertjenester og renhold av fellesområder.

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene.

**Dyrehold:**

Dyrehold er nå tillatt, men det må registreres og signeres en dyreholdserklæring
Info og skjema for utfylling finner du her: https://vibbo.no/engsletta/tema/dyrehold

***«§8 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. Dyret skal holdes unna lekeplasser og sandkasser.*
*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 person eller 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.»*

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 152
ENGSLETTA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i ENGSLETTA BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 24. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/152

**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.

STYRELEDER SITT INNLEGG:
*Det har vært avholdt 14 styremøter samt et 1 budsjettseminar/styremøte i 2024. I tilknytning til styremøtene har det i de fleste tilfellene vært avholdt internmøte hvor våre ansatte deltar og kommer med forslag til aktuelle saker som de ønsker at Styret skal behandle. Internmøtene nyttes også til å gi våre ansatte informasjon om styrets arbeid og den økonomiske situasjonen i borettslaget.*

*Mange saker er behandlet, viser til enkeltsaker som er beskrevet i beretningen.*

*Samarbeidet med våre naboer i Akerli og Nordtvedtbekken borettslag har fungert utmerket også i 2024.*

*2024 har vært et normalt driftsår, men tidvis har vi vært rammet av kraftig uvær. Våre vaktmestre har mange ganger måttet jobbe ekstra for å rydde snø samt sørge fra at eiendommen vår ikke får skader som følge av uvær.*

*Det er også stor økning på andre kostander for borettslaget vårt. Bl. a varslet Oslo kommune også i år en økning av kommunale avgifter på 14% fra årsskifte 2024/2025.*

*Forsikringsselskapet vårt varslet en økning på 58 % i sitt utkast til forslag til budsjett for 2025. Vår skadehistorikk for 2024 viser en stor nedgang i antall skader, og styret mente at en slik økning virket urimelig. Styret vedtok å innhente pristilbud på konkurrende forsikringsselskaper noe som medførte at prisøkningen på forsikring ble redusert til 22%*

*Felleskostnadene måtte allikevel økes med 10 % fra 1. januar 2025. Fyringskostnadene økes ikke. Engsletta borettslag mottok ca. 576 353 kroner som vår andel av driftsoverskuddet i Kalbakken Fyrhus for 2023. Disse pengene overføres til driftsbudsjettet i Engsletta borettslag og medfører at det er tilstrekkelig med 10 % økning i felleskostnadene.. Dersom vi ikke hadde mottatt disse pengene ville økningen i felleskostnadene blitt enda høyere.*

*Styret har gjennomført «sykkeldag» på aktivitetsplassen, 2 «Rusken-aksjoner» og julegrantenning. Dette har vært populære aktiviteter, ca. 100 barn og voksne deltok i julegrantenningen i 2024. Rusken-aksjonen på våren var svært mye brukt, men høstens Rusken aksjon var mindre benyttet. Det kan se ut som at 1 Rusken-aksjon hvert år er tilstrekkelig. Derfor er det i 2025 planlagt 1 Rusken-aksjon.*

*Styreleder har representert Engsletta borettslag på OBOS sin generalforsamling og på lederkonferanse i OBOS. Dette er nyttige arenaer å være med på for å forsøke å påvirke OBOS i den retningen vi ønsker. Styret har også deltatt i den årlige høstkonferansen som er et forum for å utveksle informasjon imellom OBOS sentralt og de enkelte boligselskapene.*

*Vi håper at dere deltar på den digitale generalforsamlingen i Engsletta borettslag og som pågår i perioden 24.- 29. april. Dette er 2 dager kortere enn vanlig, noe som skyldes at påsken kommer sent i 2025. Vi håper også at så mange som mulig av dere møter opp på beboermøte som avholdes på Grorud samfunnshus mandag 28. april kl. 17.30. Her kan dere treffe oss i Styret, borettslagets ansatte og representanter fra OBOS. Det vil også være mulig å få litt bistand til å delta i den digitale generalforsamlingen.*

*Håper vi ser dere på beboermøtet 28. april.*

*Helge*

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.
8. Forslag: Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité
12. Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie
13. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Med vennlig hilsen,
**Styret i ENGSLETTA 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**

Helge Jørgenstuen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Henrikke Kvaal Sjøvold og Tor Gunnar Dalen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Vedrørende disponible midler:** Engsletta har tidligere bokført andeler av både resultat, gjeld og eiendeler fra Fyrhuset og Vaskeriet. I 2023 ble det ikke bokført slike andeler, mens i 2024 ble disse tilbakeført på grunn av endringer i regnskapsprinsipp. Den nye egenkapitalmetoden innebærer at Fyrhuset og Vaskeriet beholder sine eiendeler, omløpsmidler, gjeld og opptjent egenkapital selv, og Engsletta bokfører kun andel egenkapital i fellesanlegg. Reduksjonene i anleggsmidler og langsiktig gjeld i balansen skyldes endringen i regnskapsprinsipp. Reduksjonen i annen langsiktig gjeld skyldes utbetaling av depositum for garasjer og lokaler.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0152 Årsrapporten 2024 - Endelig..pdf
2. 0152 Informasjonsskriv.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

---

Sak 6

## Fastsettelse av andre honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000. Fordeles med 1/3 på hver av valgkomitémedlemmene.

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000.

---

Sak 7

## Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

**Forslag fremmet av:**
Audun Kühne Røyset

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslag 1 til avsteming:**

Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

Fra:

«Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.»

Til:

«Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Barnevogner kan også plasseres under trappen i kjelleretasjen, så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.»

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at andre avsnitt justeres til:

"Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Barnevogner kan også plasseres under trappen i kjelleretasjen, så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. I prioritert rekkefølge: 1. Rullatorer eller tilsvarende hjelpemidler, 2. Barnevogner. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod."

**Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR styrets forslag.**

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.
- Mot Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. For forslagsstillers forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

2. For styrets forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene.

---

Sak 8

## Forslag: Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.

**Forslag fremmet av:**
Audun Kühne Røyset

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Bakgården til Christoffer Hellums vei 12-18 er en bred og lang inngjerdet gressplen mellom fotballbanen og blokken. Plenen er en blindvei som ender i en garasjevegg. Arealet er ingen naturlig oppholdssted og har ingen gangstier. Det har ikke fremkommet særlig bruk av plenen annet enn at bredden og strekningen er velegnet til å f.eks kaste ball med hunder. I 2024 monterte borettslaget opp forbudtskilt mot lufting av hund ved plenens inngang, merket «Kjære hunde-eier! Dette er ikke en luftegård for hunder».

Innsender av forslag synes dette var unødvendig å gjøre på et areal som ellers ikke viser annen bruksverdi. Å se naboer kaste ball med sin hund spredde glede fra kjøkkenvinduet.

**Forslag:**

Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.

**Alternativt forslag:**

Omgjøre arealet fra gressplen til insekt og bievennlig blomstereng.

**Styrets innstilling**
**Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.**

Viser til husordensreglenes §8 Dyrehold. Styret anser at reglene for dyrehold er tilstrekkelig.

**Forslag til vedtak**
Forslagsstiller sitt forslag om å avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18 er vedtatt.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Hanne Nøddelund Morstad
- Saleh  Fahimpor

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

- Rebecca Lunde
- Susanne Lillestøl  Johnsen
- Torleif Kahrs

**Vedlegg**

1. 0152 Engsletta Borettslag Valgkomiteens innstilling 2025 (1).pdf

---

Sak 10

## 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:

- Helge Jørgenstuen

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

- Hanne Nøddelund Morstad

---

Sak 11

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

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

- Berit Søberg
- Ellen  Kroge

- Lars Hjelmeseth

Sak 12

## Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

### Roller og kandidater

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

- Hanne Nøddelund Morstad
- Helge  Jørgenstuen
- Rune  Halvorsen

Sak 13

## Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

### Roller og kandidater

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

- Hanne Nøddelund Morstad
- Helge  Jørgenstuen
- Rune Halvorsen

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Helge Jørgenstuen | Christoffer Hellums Vei 23 |
| Nestleder | Thomas Johnsen | Christoffer Hellums vei 9 |
| Styremedlem | Nanna Øyen | Christoffer Hellums vei 29 |
| Styremedlem | Rune Halvorsen | Kalbakkstubben 13 |
| Varamedlem | Saleh Fahimpor | Kalbakkveien 5B |
| Varamedlem | Hanne Nøddelund Morstad | Christoffer Hellumsvei 12 |
| Varamedlem | Susanne Lillestøl Johnsen | Christoffer Hellumsvei 10 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Helge Jørgenstuen | Christoffer Hellums Vei 23 |
| Varadelegert | |
| Thomas Johnsen | Christoffer Hellums Vei 14 |

**VALGKOMITEEN**

| | |
|---|---|
| Ellen Kroge | Christoffer Hellums Vei 14 |
| Berit H Søberg | Akerlia 33 |
| Lars Hjelmeseth | Akerlia 20 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

**KALBAKKEN VASKERI SAMEIE**

| | |
|---|---|
| Helge Jørgenstuen | Christoffer Hellums Vei 23 |
| Rune Halvorsen | Kalbakkstubben 13 |
| Thomas Johnsen | Christoffer Hellums vei 9 |

**KALBAKKEN FYRHUS SAMEUE**

| | |
|---|---|
| Helge Jørgenstuen | Christoffer Hellums Vei 23 |
| Rune Halvorsen | Kalbakkstubben 13 |
| Thomas Johnsen | Christoffer Hellums vei 9 |

# STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Det har vært avholdt 14 styremøter samt et 1 budsjettseminar/styremøte i 2024. I tilknytning til styremøtene har det i de fleste tilfellene vært avholdt internmøte hvor våre ansatte deltar og kommer med forslag til aktuelle saker som de ønsker at Styret skal behandle. Internmøtene nyttes også til å gi våre ansatte informasjon om styrets arbeid og den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Mange saker er behandlet, viser til enkeltsaker som er beskrevet i beretningen.

Samarbeidet med våre naboer i Akerli og Nordtvedtbekken borettslag har fungert utmerket også i 2024.

2024 har vært et normalt driftsår, men tidvis har vi vært rammet av kraftig uvær. Våre vaktmestre har mange ganger måttet jobbe ekstra for å rydde snø samt sørge fra at eiendommen vår ikke får skader som følge av uvær.

Det er også stor økning på andre kostander for borettslaget vårt. Bl. a varslet Oslo kommune også i år en økning av kommunale avgifter på 14% fra årsskifte 2024/2025.

Forsikringsselskapet vårt varslet en økning på 58 % i sitt utkast til forslag til budsjett for 2025. Vår skadehistorikk for 2024 viser en stor nedgang i antall skader, og styret mente at en slik økning virket urimelig. Styret vedtok å innhente pristilbud på konkurrende forsikringsselskaper noe som medførte at prisøkningen på forsikring ble redusert til 22%

Felleskostnadene måtte allikevel økes med 10 % fra 1. januar 2025. Fyringskostnadene økes ikke. Engsletta borettslag mottok ca. 576 353 kroner som vår andel av driftsoverskuddet i Kalbakken Fyrhus for 2023. Disse pengene overføres til driftsbudsjettet i Engsletta borettslag og medfører at det er tilstrekkelig med 10 % økning i felleskostnadene.. Dersom vi ikke hadde mottatt disse pengene ville økningen i felleskostnadene blitt enda høyere.

Styret har gjennomført «sykkeldag» på aktivitetsplassen, 2 «Rusken-aksjoner» og julegrantenning. Dette har vært populære aktiviteter, ca. 100 barn og voksne deltok i julegrantenningen i 2024. Rusken-aksjonen på våren var svært mye brukt, men høstens Rusken aksjon var mindre benyttet. Det kan se ut som at 1 Rusken-aksjon hvert år er tilstrekkelig. Derfor er det i 2025 planlagt 1 Rusken-aksjon.

Styreleder har representert Engsletta borettslag på OBOS sin generalforsamling og på lederkonferanse i OBOS. Dette er nyttige arenaer å være med på for å forsøke å påvirke OBOS i den retningen vi ønsker. Styret har også deltatt i den årlige høstkonferansen som er et forum for å utveksle informasjon imellom OBOS sentralt og de enkelte boligselskapene.

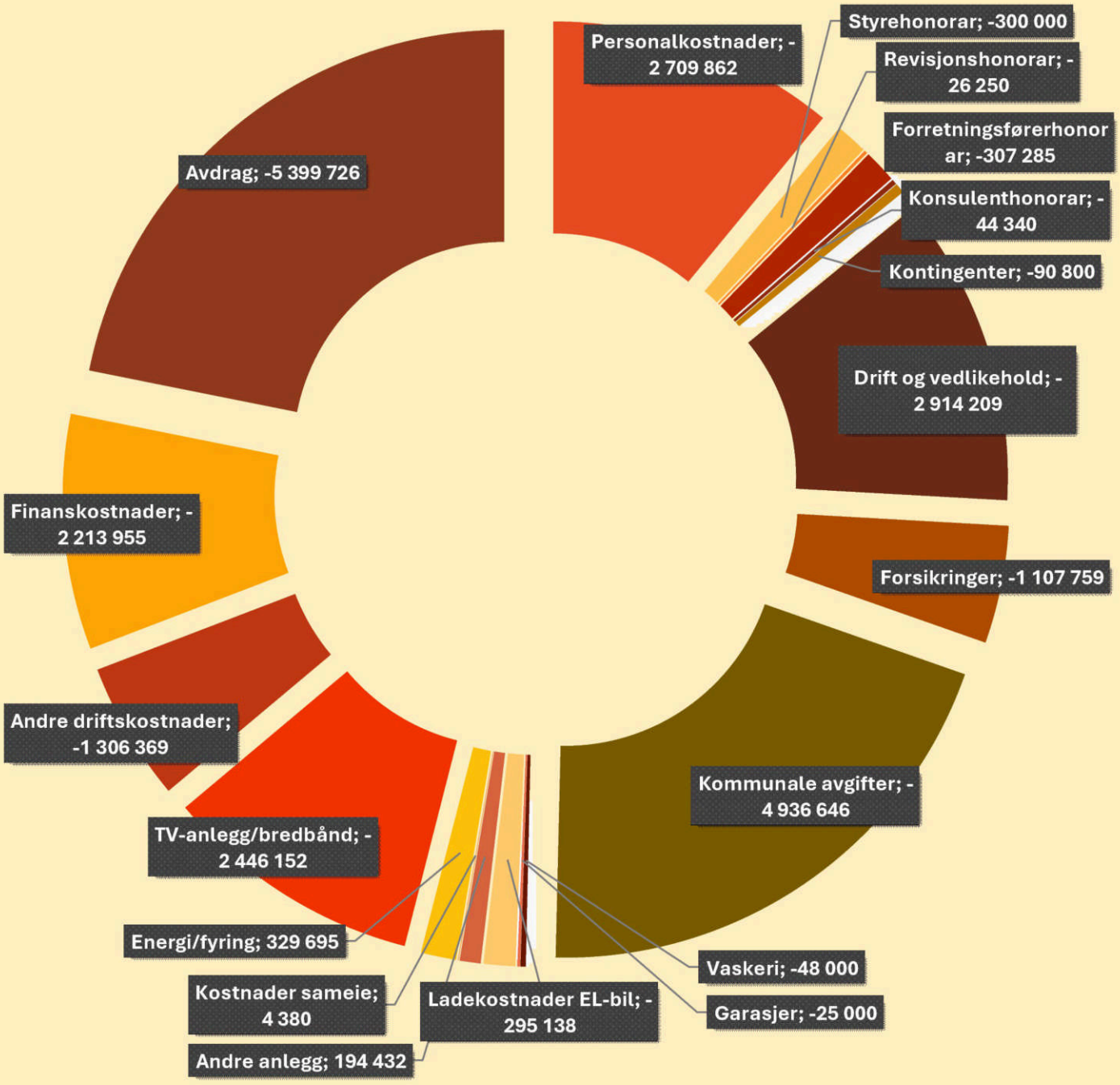
Vi håper at dere deltar på den digitale generalforsamlingen i Engsletta borettslag og som pågår i perioden 24.- 29. april. Dette er 2 dager kortere enn vanlig, noe som skyldes at påsken kommer sent i 2025. **Vi håper også at så mange som mulig av dere møter opp på beboermøte som avholdes på Grorud samfunnshus mandag 28. april kl. 17.30.** Her kan dere treffe oss i Styret, borettslagets ansatte og representanter fra OBOS. Det vil også være mulig å få litt bistand til å delta i den digitale generalforsamlingen.

Håper vi ser dere på beboermøtet 28. april.

*Helge*

# **KOSTNADSDIAGRAM** FOR 2024

## Engsletta Borettslag




**Notat**: Engsletta Borettslag har et tilgodebeløp på rundt kr. 900 000 fra Kalbakken Fyrhus Samei e for 2024. Drift- og vedlikeholdskostnadene har vært høye på grunn av rehabilitering av balkongtak. Styret har likevel klart å oppnå et positivt årsresultat gjennom effektiv kostnadsstyring. Avdrag på lån i OBOS Banken i 2023 vises på diagrammet og bokføres i de disponible midlene, ikke i resultatregnskapet. Regnskapsendringer betyr at Fyrhuset og Vaskeriet beholder sine eiendeler og gjeld, mens Engsletta bokfører kun andel egenkapital i fellesanlegg i arbeidskapitalen. Denne regnskapsmessige endringen har medvirket til en reduksjon av arbeidskapitalen på rundt kr. 1 300 000 for 2024.

Til generalforsamlingen i Engsletta Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engsletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 1. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**ENGSLETTA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **7 436 875** | **6 114 551** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 4 900 015 | 6 294 477 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 18 | 397 505 | 385 716 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 18 | -225 948 | -27 144 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 22 | -5 399 726 | -5 316 925 |
| Andel EK i fellesanlegg | 28 | -206 355 | 0 |
| Red. anl.midler i fellesanlegg | | 13 952 | 0 |
| Red.langs.gjeld i fellesanlegg | | -757 321 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | | 0 | 1 000 |
| Red. annen langs. gjeld | | -2 700 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -26 459 | -14 799 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-1 307 037** | **1 322 325** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **6 129 838** | **7 436 875** |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 7 069 135 | 9 912 971 |
| Kortsiktig gjeld | -939 297 | -2 476 096 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **6 129 838** | **7 436 875** |

**ENGSLETTA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 3 672 093 | 3 672 220 | 3 674 208 | 3 674 640 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 19 010 829 | 17 548 932 | 19 184 792 | 20 308 360 |
| Vaskeri | | 0 | 0 | 20 000 | 20 000 |
| Parkeringsplasser | 12 | 426 570 | 231 544 | 470 000 | 470 000 |
| Andre inntekter | 3 | 274 101 | 273 776 | 180 000 | 180 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **23 383 593** | **21 726 472** | **23 529 000** | **24 653 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 709 862 | -2 680 095 | -2 800 000 | -2 912 000 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -304 490 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 18 | -397 505 | -385 716 | -1 400 000 | -380 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -26 250 | -24 500 | -20 000 | -21 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -307 285 | -291 820 | -313 000 | -329 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -44 340 | -26 224 | -30 000 | -30 000 |
| Kontingenter | | -90 800 | -90 800 | -90 800 | -91 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 914 209 | -561 748 | -2 905 000 | -2 085 000 |
| Forsikringer | | -1 107 759 | -895 823 | -985 000 | -1 460 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -4 936 646 | -4 195 062 | -4 920 000 | -5 610 000 |
| Vaskeri | 10 | -48 000 | 0 | 0 | 0 |
| Garasjer | 11 | -25 000 | -75 000 | 0 | 0 |
| Ladekostnader EL-bil | | -295 138 | -341 319 | -300 000 | -300 000 |
| Andre anlegg | 28 | 194 432 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 28 | 4 380 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 13 | 329 695 | 51 129 | -1 260 000 | -360 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 446 152 | -2 471 371 | -2 500 000 | -2 446 152 |
| Andre driftskostnader | 14 | -1 306 369 | -1 118 222 | -1 176 400 | -1 191 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-16 426 807** | **-13 421 062** | **-19 010 200** | **-17 525 152** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **6 956 786** | **8 305 410** | **4 518 800** | **7 127 848** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **6 956 786** | **8 305 410** | **4 518 800** | **7 127 848** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 15 | 157 184 | 91 126 | 30 000 | 30 000 |
| Finanskostnader | 16 | -2 213 955 | -2 102 060 | -2 319 000 | -1 753 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-2 056 771** | **-2 010 934** | **-2 289 000** | **-1 723 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **4 900 015** | **6 294 477** | **2 229 800** | **5 404 848** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 4 900 015 | 6 294 477 | | |

**ENGSLETTA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 17 | 83 050 731 | 83 050 731 |
| Tomt | | 1 625 728 | 1 625 728 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 28 | 206 355 | 0 |
| Andel anleggsmidler i fellesanlegg | | 0 | 13 952 |
| Andre varige driftsmidler | 18 | 581 249 | 752 806 |
| Aksjer og andeler | 19 | 124 | 124 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 821 868 | 698 663 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **86 286 056** | **86 142 005** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 15 594 | 10 094 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 265 414 | 50 348 |
| Andre kortsiktige fordringer | 20 | 1 008 877 | 682 152 |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg | | 0 | 1 966 752 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 748 788 | 4 766 291 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 96 315 | 91 629 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 889 326 | 2 313 825 |
| Innestående i andre banker | | 44 821 | 31 880 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **7 069 135** | **9 912 971** |
| **SUM EIENDELER** | | **93 355 191** | **96 054 976** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 454 * 100 | | 45 400 | 45 400 |
| Annen egenkapital | 21 | 46 468 461 | 41 568 446 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **46 513 861** | **41 613 846** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 22 | 42 609 211 | 48 008 937 |
| Borettsinnskudd | 23 | 2 372 600 | 2 372 600 |
| Annen langsiktig gjeld | 24 | 142 050 | 144 750 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 24 | 778 172 | 681 426 |
| Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg | | 0 | 757 321 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **45 902 033** | **51 965 034** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 146 603 | 158 977 |
| Skyldige offentlige avgifter | 25 | 192 397 | 180 341 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Påløpte renter | | 32 091 | 198 904 |
| Påløpte avdrag | | 284 287 | 439 959 |
| Garasjeregnskap | | 0 | 660 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | | 0 | 1 223 384 |
| Annen kortsiktig gjeld | 26 | 283 920 | 273 872 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **939 297** | **2 476 096** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **93 355 191** | **96 054 976** |
| | | | |
| Pantstillelse | 27 | 125 476 600 | 125 476 600 |
| Garantiansvar | 28 | 4 252 652 | 4 252 652 |

**Oslo, 24.03.2025**
**Styret i Engsletta Borettslag**

Helge Jørgenstuen Rune Halvorsen Thomas Johnsen

Nanna Øyen

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 18 089 652 |
| Kapitalkostnader IN lån II | 3 674 533 |
| Internett | 407 695 |
| Kabel-tv | 363 120 |
| Lokaler | 95 508 |
| Ekstra kjellerbod | 54 854 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | -2 440 |
| Overført til kapitalkostnader | -3 672 093 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **19 010 829** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Lokale-/lagerleie | 32 018 |
| Kalbakken Fyrhus, tomteleie | 2 335 |
| Kalbakken Fyrhus, adm.honorar | 95 909 |
| Kalbakken Vaskeri, adm.bet.system | 37 608 |
| Adgangsbrikker | 100 |
| Kontor | 3 337 |
| Garasjer | 660 |
| Garasjeforsikring | 7 200 |
| Leie av garasjetomt | 84 000 |
| Salg av nøkler | 1 000 |
| Salg av diverse materiell | 2 362 |
| Skilt | 1 475 |
| Styremøter (spleis med Akerli ifm. julelunsj for ansatte og julegrantenning 1. advent) | 955 |
| Julemarkering (spleis med Akerli ifm. julelunsj for ansatte og julegrantenning 1. advent) | 5 143 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **274 101** |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -1 820 107 |
| Overtid | -105 569 |
| Påløpte feriepenger | -261 812 |
| Fri bil, tlf etc. | -29 671 |
| Naturalytelser speilkonto | 29 671 |
| Arbeidsgiveravgift | -367 897 |
| Pensjonskostnader | 48 247 |
| Pensjonskostnader innskudd | -115 477 |
| AFP-pensjon | -36 254 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -1 353 |
| Yrkesskadeforsikring | -5 000 |
| Personalforsikring | -26 089 |
| Refusjon sykepenger | 15 895 |
| Kantinekostnader | -10 145 |
| Bedriftshelsetjeneste | -5 781 |
| Arbeidsklær | -18 520 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-2 709 862** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
Styret har fått dekket bevertning for kr 53 773, jf. noten om andre driftskostnader.
I tilegg har styret fått dekket styreseminar med måltid, kr 13 006.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 250.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -17 688 |
| OBOS Prosjekt AS | -2 066 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -24 586 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-44 340** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 892 488 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 507 |
| Drift/vedlikehold elektro | -15 653 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -192 011 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -6 270 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -3 125 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -21 125 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -590 694 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -184 336 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 914 209** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -3 524 103 |
| Renovasjonsavgift | -1 412 543 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-4 936 646** |

**NOTE: 10**
**VASKERI**

| | |
|---|---|
| Kostnader vaskeri | -48 000 |
| **SUM VASKERI** | **-48 000** |

**NOTE: 11**
**GARASJER**

| | |
|---|---|
| Tilbakebetaling depositum | -25 000 |
| **SUM GARASJER** | **-25 000** |

**NOTE: 12**
**PARKERINGSPLASSER**

| | |
|---|---|
| Leieinntekter | 426 570 |
| **SUM PARKERINGSPLASSER** | **426 570** |

**NOTE: 13**
**ENERGI/FYRING**

| | | |
|---|---|---|
| Elektrisk energi | | -316 865 |
| Varmesentralen | | |
| Betalt akonto til fyrhuset | -4 685 592 | |
| innkrevd akonto eiere | 4 382 352 | |
| brenselavregning mot fyrhuset | 949 800 | |
| | | 646 560 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | | **329 695** |

Varmesentralen består av innkrevd akonto fra eiere i Engsletta, månedlig kostnad betalt til Fyrhuset, og årlig avregning av forbruk energi til Fyrhuset.

**NOTE: 14**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -9 000 |
| Container | -99 183 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -52 236 |
| Verktøy og redskaper | -19 194 |
| Telefon-/kontormaskiner | -15 234 |
| Driftsmateriell | -42 732 |
| Lyspærer og sikringer | -27 483 |
| Renhold ved firmaer | -527 399 |
| Andre fremmede tjenester | -36 108 |
| Kontor- og datarekvisita | -39 807 |
| Trykksaker | -24 370 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -4 424 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -18 280 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -53 773 |
| Andre kontorkostnader | -30 377 |
| Telefon/bredbånd | -25 299 |
| Telefon, annet | -6 155 |
| Porto | -400 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -36 843 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -184 439 |
| Gaver | -17 401 |
| Bank- og kortgebyr | -7 692 |
| Velferdskostnader | -28 540 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 306 369** |

**NOTE: 15**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 13 576 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 136 065 |
| Andre renteinntekter | 7 543 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **157 184** |

**NOTE: 16**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån Husbanken | -317 803 |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -1 895 720 |
| Renter på leverandørgjeld | -432 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 213 955** |

**NOTE: 17**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1955 | 20 660 600 |
| Oppskrevet 1972 | 1 148 200 |
| Tilgang 1989 | 439 455 |
| Tilgang 1998 | 60 802 476 |
| **SUM BYGNINGER** | **83 050 731** |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.91/bnr.52 og 53.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 18**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Feiemaskin nr. 1 | | |
| Tilgang 2019 | 90 000 | |
| Avskrevet tidligere | -89 999 | |
| | | 1 |
| Feiemaskin nr. 2 | | |
| Tilgang 2006 | 185 113 | |
| Tilgang 2007 | 25 000 | |
| Avskrevet tidligere | -210 112 | |
| | | 1 |
| Kantklipper | | |
| Tilgang 2015 | 17 488 | |
| Avskrevet tidligere | -17 487 | |
| | | 1 |
| Kubota F3890 | | |
| Tilgang 2014 | 354 253 | |
| Avskrevet tidligere | -354 252 | |
| | | 1 |
| PC med utstyr | | |
| Tilgang 2015 | 21 500 | |
| Avskrevet tidligere | -21 499 | |
| | | 1 |
| Sandspreder | | |
| Tilgang 2003 | 17 236 | |
| Avskrevet tidligere | -17 235 | |
| | | 1 |
| Snøfreser nr. 2 | | |
| Tilgang 2020 | 81 250 | |
| Avskrevet tidligere | -65 000 | |
| Avskrevet i år | -16 249 | |
| | | 1 |
| Snøfreser | | |

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 2018 | 68 750 | |
| Avskrevet tidligere | -68 749 | |
| | | 1 |
| Sykkelstativ | | |
| Tilgang 2022 | 30 094 | |
| Avskrevet tidligere | -10 032 | |
| Avskrevet i år | -6 019 | |
| | | 14 043 |
| Tilgang 1996 | 101 930 | |
| Avskrevet tidligere | -101 929 | |
| | | 1 |
| Traktor nr. 3 | | |
| Tilgang 2007 | 200 000 | |
| Avskrevet tidligere | -199 999 | |
| | | 1 |
| Vann- og støvsuger | | |
| Tilgang 2023 | 27 144 | |
| Avskrevet tidligere | -3 770 | |
| Avskrevet i år | -9 048 | |
| | | 14 326 |
| Wille 455B med utstyr | | |
| Tilgang 2013 | 1 101 353 | |
| Avskrevet tidligere | -1 101 352 | |
| | | 1 |
| Wille redskapsbærer | | |
| Tilgang 2010 | 26 125 | |
| Avskrevet tidligere | -26 124 | |
| | | 1 |
| Wille Vikeplog | | |
| Tilgang 2003 | 45 889 | |
| Avskrevet tidligere | -45 888 | |
| | | 1 |
| Blomsterkasser | | |
| Tilgang 2024 | 37 194 | |
| Avskrevet i år | -8 782 | |
| | | 28 412 |
| Grill | | |
| Tilgang 2018 | 45 000 | |
| Avskrevet tidligere | -44 999 | |
| | | 1 |
| Lekeplass | | |
| Tilgang 2018 | 4 311 998 | |
| Avskrevet tidligere | -4 311 997 | |
| | | 1 |
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2016 | 3 319 272 | |
| Tilgang 2017 | 97 500 | |
| Avskrevet tidligere | -2 723 666 | |
| Avskrevet i år | -341 677 | |
| | | 351 429 |
| Bom | | |
| Tilgang 2024 | 188 754 | |

| | | |
|---|---|---|
| Avskrevet i år | -15 730 | |
| | | 173 025 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **581 249** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-397 505** |

**NOTE: 19**
**AKSJER OG ANDELER**
Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.
Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,
det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 124 Pålydende: 1 Balanseført verdi: 124

**NOTE: 20**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Energiavregning 2024, sameiet Kalbakken Fyrhus | 942 003 |
| Energiavregning 2024 kontor, sameiet Kalbakken Fyrhus | 7 797 |
| Mester-rør, viderefaktures eiere | 59 077 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **1 008 877** |

**NOTE: 21**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 46 417 053 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 278 303 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -226 895 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **46 468 461** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 22**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
Obosbanken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2016 | -45 010 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 10 624 481 | |
| Nedbetalt i år | 2 045 436 | |
| | | -32 340 083 |

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2025
Rentesatsen pr. 31.12 var 2,485 %. Løpetiden er 21 år til 2027

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2007 | -55 871 182 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 41 969 461 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 3 354 290 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 278 303 |

| | | |
|---|---|---|
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12 | | -10 269 128 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-42 609 211** |

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 23**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1956 | -2 355 050 |
| Økt 1983 | -2 550 |
| Økt 2002 | -5 200 |
| Økt 2003 | -9 800 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-2 372 600** |

**NOTE: 24**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | | |
|---|---|---|
| Depositum garasjer | | -118 800 |
| Avsetning bomiljøtiltak | | -778 172 |
| Depositum frysebokskontakt | | -3 250 |
| Innskudd/depositum Lokaler: | | |
| Lokale 30008, depositum, Kalbakkveien 5B | | -1 000 |
| Lokale 30020, depositum, Kalbakkstubben 9 | | -1 000 |
| Lokale 30007, depositum, Kalbakkveien 5A | | -1 000 |
| Lokale 3002, innskudd, driftskontor Kalbakken 11 | | -7 500 |
| Lokale 30006, depositum, Akerlia 20 | | -1 500 |
| Lokale 30009, depositum, Kalbakkstubben 17/19 | | -1 000 |
| Lokale 30010, depositum, Chrf. Hellumsvei 11 | | -500 |
| Lokale 30011, depositum, Chrf. Hellumsvei 10 | | -500 |
| Lokale 30013, depositum, Kalbakkstubben 13 | | -500 |
| Lokale 30014, depositum, Chrf. Hellumsvei 25 | | -1 500 |
| Lokale 30015, depositum, Chrf. Hellumsvei 7 | | -500 |
| Lokale 30017, depositum, Chrf. Hellumsvei 9 | | -1 000 |
| Lokale 30016, depositum, Chrf. Hellumsvei 18 | | -500 |
| Lokale 30021, depositum Chrf. Hellumsvei 15 | | -1 000 |
| Lokale 30022,depositum Kalbakkstubben 7 | | -1 000 |
| Innskudd: | 7 500 | |
| Depositum: | 12 500 | |
| Sum plassert på sparekonto i Obos: | 20 000 | |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | | **-920 222** |

**NOTE: 25**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -96 315 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -96 082 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-192 397** |

**NOTE: 26**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -261 812 |
| Avregningskonto, IN | -2 535 |
| Parkering | -360 |
| Avregning, DNB | -19 212 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-283 920** |

**NOTE: 27**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 2 372 600 |
| Pantelån | 42 609 211 |
| Påløpte avdrag | 284 287 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 51 408 |
| **TOTALT** | **45 317 506** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 83 050 731 |
| Tomt | 1 625 728 |
| **TOTALT** | **84 676 459** |

**NOTE: 28**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 46,50 % av Sameiet Kalbakken Fyrhus.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus, garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus og utgjør kr 3 952 084

Selskapet sin andel i Fyrhuset vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapet sin andel av driftskostnader og årsresultat i Fyrhuset er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg". På bakgrunn av dette kan kontoen være både positiv og negativ i årsregnskapet.

Kostnadene som knytter seg til varme/energi er bokført under posten "varmesentral" som avregnes inneværende år.

Andelene som er innarbeidet er fra Fyrhuset sitt forrige godkjente årsregnskap.

Selskapet eier 48 % av Sameiet Kalbakken Vaskeri.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Vaskeri og utgjør kr 214 781

Selskapet sin andel i Vaskeriet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapet sin andel av driftskostnader og årsresultat i Vaskeriet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kosnader sameie". På bakgrunn av dette kan kontoen være både positiv og negativ i årsregnskapet.

Andelene som er innarbeidet er fra Vaskeriet sitt forrige godkjente årsregnskap.

Både Kalbakken fyrhus og Kalbakken vaskeri endret 2023 regnskapsprinsipp til egenkapitalmetoden. Andelene som er innarbeidet i 2024 er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret (2023).

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.

**KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE**
**ORG.NR. 983 873 901, KUNDENR. 172**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 919 824 | 9 919 824 | 9 920 000 | 9 920 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 72 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 919 824** | **9 919 896** | **9 920 000** | **9 920 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -13 818 | -10 857 | -15 000 | -17 000 |
| Styrehonorar | 4 | -98 000 | -77 000 | -98 000 | -113 000 |
| Avskrivninger | 13 | -14 999 | -15 002 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -19 494 | -8 656 | -30 000 | -31 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -104 645 | -99 375 | -106 000 | -111 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -289 646 | -94 354 | -305 000 | -305 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -552 399 | -377 699 | -500 000 | -500 000 |
| Forsikringer | | -65 201 | -57 743 | -65 000 | -78 000 |
| Festeavgift | | -2 335 | -2 245 | -2 500 | -2 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -23 938 | -23 752 | -20 000 | -29 000 |
| Andre anlegg | 9 | -1 905 069 | -1 249 521 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 10 | -6 829 282 | -7 479 835 | -6 660 000 | -7 500 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -7 759 | -12 796 | -14 000 | -14 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-9 926 585** | **-9 508 835** | **-7 815 500** | **-8 700 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-6 761** | **411 061** | **2 104 500** | **1 220 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 18 843 | 17 787 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -6 390 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **18 843** | **11 397** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **12 082** | **422 458** | **2 104 500** | **1 220 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 12 082 | 422 458 | | |

**KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE**
**ORG.NR. 983 873 901, KUNDENR. 172**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 2 | 15 001 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **2** | **15 001** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 69 348 | 31 525 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 86 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 25 951 | 175 884 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 3 256 555 | 4 151 741 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 79 927 | 391 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 431 867** | **4 359 541** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 431 869** | **4 374 542** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 434 540 | 422 458 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **434 540** | **422 458** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 066 309 | 2 673 249 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 1 931 020 | 1 278 835 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 997 329** | **3 952 084** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 431 869** | **4 374 542** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

**SAMEIET KALBAKKEN VASKERI**
**ORG.NR. 984 412 479, KUNDENR. 1721**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 275 522 | 263 621 | 263 000 | 276 000 |
| Vaskeri | 10 | 160 682 | 145 193 | 140 000 | 140 000 |
| Andre inntekter | 3 | 156 819 | 54 232 | 55 000 | 55 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **593 022** | **463 046** | **458 000** | **471 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -112 455 | -104 489 | -123 000 | -123 000 |
| Styrehonorar | 5 | -6 300 | -6 300 | -6 300 | -6 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 656 | -14 506 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -31 405 | -29 825 | -32 000 | -34 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -42 701 | -36 875 | -40 000 | -43 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -204 946 | -99 453 | -80 000 | -132 000 |
| Forsikringer | | -3 619 | -3 381 | -3 800 | -5 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -21 224 | -21 058 | -26 000 | -31 000 |
| Kalbakken Fyrhus | 11 | -41 431 | -25 512 | -30 000 | -30 000 |
| Energi/fyring | 12 | -32 333 | -25 100 | -30 000 | -30 000 |
| Andre driftskostnader | 13 | -23 434 | -87 423 | -5 000 | -25 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-528 503** | **-453 922** | **-388 100** | **-471 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **64 519** | **9 125** | **69 900** | **0** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 14 | 2 110 | 4 484 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 15 | -323 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **1 787** | **4 484** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **66 306** | **13 609** | **69 900** | **0** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 66 306 | 13 609 | | |

**SAMEIET KALBAKKEN VASKERI**
**ORG.NR. 984 412 479, KUNDENR. 1721**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 2 | 2 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **2** | **2** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 488 | 1 488 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | -22 462 | 19 416 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 94 901 | 38 994 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 1 833 | 3 908 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 7 021 | 21 781 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **82 781** | **85 586** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **82 783** | **85 588** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 79 915 | 13 609 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **79 915** | **13 609** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 7 500 | 7 500 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **7 500** | **7 500** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 5 645 | 21 726 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 5 324 | 6 969 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | -15 600 | 35 784 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **-4 631** | **64 479** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **82 783** | **85 588** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

**Oslo, 24.02.2025**
**Styret i Sameiet Kalbakken Vaskeri**

Helge Jørgenstuen — Rune Halvorsen — Eivind Haukvik

Gry Jøkling — Vigdis Marie Frydenlund — Thomas Johnsen

Tone Ytterhaug

# TIL ANDELSEIERNE I ENGSLETTA BORETTSLAG

Vedlagt finner dere et informasjonsskriv som inneholder nyttig informasjon for både nye og gamle andelseiere i Engsletta Borettslag.



# INNHOLDSFORTEGNELSE

**1.0 INFORMASJON OM ENGSLETTA BORETTSLAG** ..... 4
2.1 Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag ..... 4
2.2 Ansatte ..... 4
2.3 Forretningsførsel og revisjon ..... 4
2.4 Kalbakkstubben 14 ..... 6
2.5 Kalbakken idrettsfelt ..... 6
2.6 Renhold fellesrom ..... 6
2.7 Snørydding/strøing ..... 7
2.8 Parkeringsplasser og garasjer ..... 7
2.9 Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren ..... 8
2.10 Dørsalg ..... 8
2.11 Utleielokaler ..... 8
2.12 Dyrehold ..... 9
2.13 Balkonginnglassing ..... 9
2.14 Aktivitetsplassen i borettslaget. ..... 10
2.15 Forsikring ..... 10
2.16 Brannsikringsutstyr ..... 11
2.17 HMS – Helse, miljø og sikkerhet ..... 11
2.18 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) ..... 12
2.19 Garantert betaling av felleskostnader ..... 12
2.20 Utleie av egen bolig (bruksoverlating) ..... 12
2.21 Forkjøpsrett ..... 12
2.22 Kabel-TV ..... 12
2.23 Ventilasjon ..... 13
2.24 Avfall - krav til innpakking og behandling ..... 13
2.25 Bad ..... 14
2.26 Miljøkonto ..... 14
2.27 Energiøkonomisering. ..... 14
2.29 Kalbakken Vaskeri ..... 14
2.30 Større vedlikehold ..... 15
2.31 Langsiktig vedlikehold - planer fremover ..... 15

2.32 Ladeplasser for el-bil ..... 21
2.33 Kalbakken Vaskeri ..... 21
2.34 Rusken ..... 21
2.35 Spesifisering av fellesutgifter ..... 21
2.36 Kjøring på stikkveier ..... 21
2.37 Julegrantenning ..... 21
2.38 Gode råd ..... 21
**2.0 INTERNKONTROLL I ENGSLETTA BORETTSLAG** ..... 23

# 1.0 INFORMASJON OM ENGSLETTA BORETTSLAG

### *2.1 Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag*

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter.
Engsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950 271 639, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Akerlia 20-28 33-37
Christoffer Hellumsvei 6-19

Kalbakkstubben 1-19
Kalbakkveien 1-5
Nedre Kalbakkvei 6-14
Christoffer Hellumsvei 21,23,25,27
Christoffer Hellumsvei 29,31

Gårds- og bruksnummer:
91 52 53

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45.951 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

### *2.2 Ansatte*

Engsletta Borettslag har 3 ansatte.
Driftsleder Rune Jøkling har ansvar for daglig drift samt besvarer spørsmål knyttet til boforholdet.
Ronny Olsen fungerer som driftsleder i driftsleder fravær.

Vaktmesterne Ronny Olsen og Roger Skogseth utfører arbeidsoppgaver knyttet til fellesområdene og har ansvar for driftsgarasjen i Kalbakkstubben 1, samt maskinparken.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) og helseforsikring er opprettet for borettslagets ansatte som også er tilmeldt bedriftshelsetjenesten. Det er heldigvis ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2024.

### *2.3 Forretningsførsel og revisjon*

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Hjemmeside**
Borettslagets hjemmeside har adresse: vibbo.no/engsletta
Her distribueres generell informasjon, historikk og aktuelle meldinger fra styret til beboerne.
Rundskriv i papirversjon benyttes bare til de som har reservert seg mot digital informasjon.
For øvrig vises til informasjonstavle i oppgangen ved ytterdøren

**Driftskontor**
Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo
Kontortid: Mandag til Fredag: 08.00-15.30
Telefon: 909 21 835
E-post: kontor@engsletta.no
Hjemmeside: vibbo.no/engsletta

**Vaktmesterkontor**
Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo (inng. Chr. Hellumsvei)
Telefon: Olsen 995 79 678 (07.00-15.00)
Skogseth 995 90 716 (07.00-15.00)
E-post: vaktmester@engsletta.no

**Styrets arbeid**
Styrets arbeid har også i 2024 har vært preget av store prisøkninger som følge av den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet. Styret vedtok under budsjettbehandlingen for 2025 å øke felleskostnadene med 10%. I tillegg nyttes Engsletta borettslags andel av overskuddet i Kalbakken fyrhus til å styrke egenkapitalen i borettslaget slik at det ikke er nødvendig med ytterligere økning i felleskostnadene så langt vi vet nå. Ombygging av balkongtak fortsetter og Styret avsatte ca. 1,5 MNOK til utbedringer av disse i 2024. Arbeidene startet allerede i januar 2024.

Styret har også skrevet brev til Grorud bydel og anmodet om at det gjøres tiltak for å sikre videre drift av Nordtvedt gård da det er Styrets oppfatning at mange av våre beboere besøker gården.

De fleste møtene våre er avholdt på vanlig måte. Enkelte av styremedlemmene har deltatt via teams på noen av møtene av praktiske årsaker.
Styret er blitt holdt kontinuerlig informert om utviklingen på tomten til Kalbakkstubben 14.

Styret ble informert om at byggestart av servicebygg på Kalbakken idrettsfelt er startet i 2024, se eget avsnitt vedr. Kalbakken idrettsfelt!
Generalforsamlingen i 2024 ble avholdt digitalt og 106 andelseiere deltok i denne. I tillegg ble det avholdt beboermøte samtidig med generalforsamlingen slik at de som ønsket det kunne møte opp og diskutere aktuelle saker både i forbindelse med generalforsamlingen og med andre aktuelle saker. Her møtte det frem ca. 50 beboere.
Beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen 2025 avholdes mandag 28. april kl. 17.30 på Grorud samfunnshus. Vi oppfordrer dere til å møte opp her slik at vi i Styret

kan få informert dere ytterligere om aktuelle saker, samt at dere andelseiere kan komme med innspill til eventuelle tiltak som er ønskelig fra deres side.

***2.4 Kalbakkstubben 14.***

I 2023 fikk vi nabovarsel om at eierne av Kalbakkstubben 14 vill starte bygging av ei boligblokk på tomten. Det gikk lang tid uten vesentlig aktivitet på tomten, men etter hvert ble det mer aktivitet her. Deler av fjernvarmerørene tilhørende Kalbakken Fyrhus gikk igjennom kjelleren på Kalbakkstubben 14. Dette tok ikke utbygger særlig hensyn til, og styret i Kalbakken Fyrhus måtte engasjere advokat som ivaretok Kalbakken Fyrhus sine interesser. Det har vært utfordrende å forholde seg til eierne av Kalbakkstubben 14 og som ikke viste særlig interesse for disse rørene. Saken endte i rettsapparatet som konkluderte med at utbygger måtte hensynta disse rørene. Det endte med at utbyggerne måtte legge om rørtraseen for egen regning slik at fjernvarmeforsyningen til Akerli borettslag kunne opprettholdes. Saken medførte mye arbeid for Styret i Kalbakken Fyrhus og ikke minst for driftsleder i Engsletta som også er ansvarlig for den administrative jobben med Kalbakken Fyrhus.

***2.5 Kalbakken idrettsfelt***

Bygging av servicebygg på Kalbakken idrettsfeltendelig  ble påbegynt i 2024. Bygget er planlagt ferdig våren 2025. Byggearbeidene har medført litt ekstra trafikk i området, og byggherren måtte også "låne" noen kvadratmeter av tomten vår for å få gjennomført byggingen. Dette aksepterte  Styret og som kompensasjon setter utbygger opp nytt gjerde mot idrettsplassen fra garasjene ved barnehagen og frem til åpningen i gjerdet ved Chr. Hellums vei 12.

***2.6 Renhold fellesrom***

Odin Renhold og OK Renhold har utført ukentlig renhold i oppganger fra kjeller til øverste bebodde etasje. Kjellergulv og vindusvask i oppgang utføres vår/høst. Lofts gulv hver vår.

Fra første februar 2024 overtok OK renhold renholdet som Odin renhold hadde utført for oss frem til da. Årsaken er at lederen i virksomheten Odin renhold etter eget ønske gikk av med pensjon.

Endringer i veivedlikeholdet (mer salting) som følge av etablering av sykkelvei i Kalbakkveien har medført behov for ekstra renhold i vinterperioden i oppgangene her. Fjern dørmatten på vaskedagen slik at renhold kan utføres inntil entredøren! I kalde perioder feies oppgangen da bruk av vann kan forårsake glatte gulv! Hold vinduene lukket i den kalde årstid slik at nedkjøling av gulv unngås!

### *2.7 Snørydding/strøing*

Vaktmester har beredskap i vinterhalvåret og utfører snørydding og strøing i prioritert rekkefølge. I det siste året fra vi hatt flere tilfeller av både snøstorm og styrtregn i området vårt, noe som har vært utfordrende. Vaktmestrene gjør en formidabel innsats for å holde stikkveier, parkeringsplasser og andre områder noenlunde frie for snø. Selv om de jobber fra tidlig morgen og til sene kvelden er ikke dette bestandig nok. I perioder med store snøfall er vi avhengige av at beboerne hjelper oss med å holde inngangspartiene fremkommelig.

Alle oppganger er forsynt med snøskuffe og kost. Redskapene er plassert innenfor Kjellerdøren i hver oppgang. Bruk utstyret, men vær snill å henge det på plass etter bruk!

Det henstilles til alle å holde terskel i hovedinngangsdøren fri for snø, is og småstein. Fjern snø og/eller stein som har satt seg under dørbladet. Hindringer som dette fører til at døren ikke går i lås og skader hengslene.
I tillegg har styrtregn medført vanninntrenging i blokken nærmest Nordtvedtbekken noe som medførte at det måtte dreneres på nytt her for å hindre at overvann trenger inn i kjellerne.

### *2.8 Parkeringsplasser og garasjer*

Husordensreglene §6 regulerer parkering på borettslagets eiendom som er skiltet. Parkeringstillatelse utover 30 min utstedes av driftskontoret.
Borettslaget har avtale med Østlandske Parkering som skal kontrollere at parkeringsbestemmelsene på borettslagets eiendom følges.

De skal kontrollerer området og bøtelegge kjøretøy som parkerer i strid med skilting.
Leiere av parkeringsplasser/garasje kan rekvirere borttauing fra egen plass/garasje, men borttauingen skal godkjennes av styret før effektuering.

Borettslaget har 198 parkeringsplasser for utleie. Disse er organiserte i 4 områder hvor den lengste ventetiden er i området rundt Akerlia.

Det var 0 ledige plasser ved årsskiftet, men 20 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke.

Tildeling foretas i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende.
Borettslaget eier nå de 20 garasjene som finnes i borettslaget. Tildeling foretas også her i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Styret vedtok å bytte ut garasjeportene med nye vippeporter i stål. Som følge av denne oppgraderingen har styret vedtatt å øke leien for garasjene.

Det er forberedt for etablering av elbillading på 136 p-plasser samt i alle 20 garasjene. Ladeboks kan bestilles av Elaway AS.All drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres også av Elaway AS. Link for informasjon og bestilling finnes på Vibbo Man må ha en p-plass eller garasje for å kunne bestille ladeboks.

De som har parkeringsplasser fra nr. 48 til 77+200 og 160 til 193, må ta kontakt med driftskontoret. Disse plassene kan det ikke etableres ladestasjoner på, og man må derfor søke om å få byttet p-plass før man kan bestille.

Det har i lang tid vært utfordrende trafikale forhold på parkeringsplassen vår i Kalbakkveien. Det har vært mange uvedkommende som har benyttet vår parkeringsplass særlig i forbindelse med levering og henting av barn i barnehage og skole. Det har vært gjort forsøk på å holde vakt der, men dette har medført mange ubehagelige episoder for de som har hatt dette vaktholdet. Høsten 2024 vedtok Styret å gå til anskaffelse av en bom som sperrer for innkjøring av uvedkommende der. Dette har løst utfordringene.

### *2.9 Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren*

Nøkler og brikker fås kjøpt på driftskontoret som også produserer skilter til både ringeanlegg og postkasse. Permanent bruk av klistrelapper tillates ikke.
Sørg for at det alltid finnes minst 2 nøkler tilgjengelig til postkassen, det er rimeligere å file nye enn å bytte lås.

### *2.10 Dørsalg*

Vi minner om at man må være varsom med hvem man slipper inn i oppgangene
Man skal kun slippe inn besøkende til egen bolig. Andre besøkende som ringer på skal ikke slippes inn av andre enn den de skal besøke.

**Vi har ringeklokke med audio/video av nettopp den grunnen.**
Vi har den siste tiden fått melding om bl.a selgere fra alarmselskaper og folk som tilbyr å reparere innglassing på balkongene.

Det er selvfølgelig frivillig om dere vil inngå avtaler med noen av disse, men pass på, og vær sikre på hva slags avtaler dere signerer.
**Engsletta har ingen avtaler eller gitt tillatelse til noen form for dørsalg i borettslaget, uansett hva de som ringer på måtte påstå.**

Serviceavtaler eller besøk fra borettslagets samarbeidspartnere går som regel via driftskontoret eller er forhåndsavtalt mellom beboer og de som skal på besøk.

### *2.11 Utleielokaler*

Borettslaget leier ut 13 lokaler hvor det er innbetalt innskudd/depositum, jfr. Note 3.

### *2.12 Dyrehold*

Vedtektene vedrørende dyrehold ble endret på generalforsamlingen i 2024. Det er nå kun nødvendig å informere driftskontoret dersom man anskaffer seg hund eller katt i leiligheten. I tillegg må det fylles ut en dyreholdserklæring som ligger på Vibbo. Følgende tillatelser foreligger pr. 01.01.2025:

| | |
|---|---|
| Chrf. Hellumsvei 16 | (Godkjent 2010) |
| Kalbakkveien 1B | (Godkjent 2016) |
| Kalbakkveien 5A | (Godkjent 2017) |
| Akerlia 20 | (Godkjent 2018) |
| Kalbakkveien 3C | (Godkjent 2018) |
| Chrf. Hellums vei 11 | (Godkjent 2019) |
| Kalbakkstubben 1 | (Godkjent 2019) |
| Nedre Kalbakkvei 10 | (Godkjent 2019) |
| Chrf. Hellumsvei 17 | (Godkjent 2020 |
| Akerlia 33 | (Godkjent 2020) |
| Akerlia 22 | (Godkjent 2020) |
| Nedre Kalbakkvei14 | (Godkjent 2020) |
| Kalbakkveien 3C | (Godkjent 2021) |
| Akerlia 33 | (Godkjent 2021) |
| Kalbakkveien 5C | (Godkjent 2021) |
| Chrf. Hellumsvei 16 | (Godkjent 2022) |
| Kalbakkstubben 7 | (Godkjent 2022) |
| Chrf. Hellumsvei 12 | (Godkjent 2022) |
| Nedre Kalbakkvei 6 | (Godkjent 2023) |
| Akerlia 24 | (Godkjent 2024) |
| Akerlia 28 | (Godkjent 2024) |

### *2.13 Balkonginnglassing*

Balkonginnglassingene ble montert i forbindelse med fasaderehabiliteringen og utvidelse av balkonger i 1994-96

De siste årene er det gjennomført mange kostbare reparasjoner, om-liming av løse glass og justeringer, for å opprettholde funksjonene på systemet så godt det har latt seg gjøre.

Nå er balkongglassene over 25 år gamle, og det er ikke lenger økonomisk forsvarlig for borettslaget å utføre større reparasjoner på disse. Dersom det ikke lenger lar seg justere så man får betjent glasslukene, er alternativet enten å la glassene være helt lukket, eller fjerne dem helt.

Borettslaget har ingen planer om å gjøre en felles utskifting av balkonginnglassingene, da dette vil bli et veldig kostbart prosjekt. Det er andre vedlikeholdsprosjekter som må gå foran i køen på den tilårskomne boligmassen vår.

Dersom noen allikevel ønsker å bytte innglassing for egen regning, har vi fått tilbud fra Romerike Balkongmontasje AS. Det er firmaet vi bruker på service av de eksisterende

glassene. Systemet de leverer er tilnærmet identisk med det som er montert, slik at det ikke blir noen endring på fasaden.

Mer informasjon om dette tilbudet finnes på Vibbo.

### *2.14 Aktivitetsplassen i borettslaget.*

Etter at Styret sendte melding til barnehager og skoler i Groruddalen om at aktivitetsplassen vår er privat, har det vært færre tilfeller av besøk av skoleklasser og barnehagebarn.

I våres ble det arrangert sykkeldag her og det var stor interesse for dette. Mange av beboerne våre benyttet anledning til å få reparert syklene sine. Borettslaget ga et mindre økonomisk tilskudd til opplegget som gjorde at kostandene for den enkelte ble redusert.
Styret håper at beboerne fortsetter å benytte den fine aktivitetsplassen vår og vi tar med glede imot forslag til aktiviteter her.

### *2.15 Forsikring*

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING** med polisenummer **6651792**. 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. **Skaden 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.

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil andelseier bli belastet 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.

Forsikringsavtalen vår ble reforhandlet høsten 2022 og vi fikk til en noe redusert forsikringspremie på våre anlegg. Ved årsskifte 2024/2025 fikk varsel om 58 % økning i premien. Styret i samarbeid med Obos gikk ut på markedet for å sjekke om andre selskaper kunne gi en bedre pris. Dette resulterte i at økningen fra 2024 til 2025 endte på «bare» 22 prosent.

### *2.16 Brannsikringsutstyr*

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle leiligheter ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**lnternkontroll - egenkontroll i leiligheten**

I heftet finner dere skjema for kontroll av risikomomenter i egen leilighet.
Dette ligger også tilgjengelig på Vibbo.

Gjennomføring av kontrollen kan bidra til at feil og mangler oppdages på et tidlig stadium og før de får utvikle seg til skader.

En utbedring før skade oppstår vil alltid spare beboer for ulemper og kostnader. Dette gjelder særlig kontroll av aquastopp i forbindelse med varmtvannsbereder og kontroll av stoppekran i taket på badet. Det er derfor svært viktig at beboerne utfører disse kontrollene regelmessig, og at stoppekran stenges når det pågår rørleggerarbeider eller andre arbeider som kan medføre vannlekkasjer.

Husordensreglene ble endret etter Generalforsamlingen i 2022 bl. a slik at eier av leilighet som er under oppussing plikter å stenge hovedkranen inn i leiligheten når det ikke befinner seg personer i leiligheten.

Dersom disse retningslinjene ikke følges, vil det medføre at eier av leiligheten må erstatte eventuelle skader både i egen andres leiligheter dersom det oppstår vannlekkasjer.

### *2.17 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.

### *2.18 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)*

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Send henvendelsen på e-post til **oef@obos.no**. Andelseier må henvende seg skriftlig. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Det koster dernest kr. 5 000 i engangsgebyr, for opprettelse av avtalen med OEF, for den enkelte andelseier. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Ordningen kan ikke anvendes for lån som har fast rente.

### *2.19 Garantert betaling av felleskostnader*

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.

### *2.20 Utleie av egen bolig (bruksoverlating)*

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.
Vi minner om at leiligheten kan leies ut maks 30 dager pr år uten godkjenning fra på forhånd fra Styret.

### *2.21 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.

### *2.22 Kabel-TV*

Telenor (tidligere Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09000 eller besøke deres nettside vww.telenor.no.

Borettslaget har inngått kollektiv avtale om levering av komplett Digital PVR HD-dekoder med programkort samt modem for internett er installert i alle leiligheter. Utstyret er registrert på andelseier som er ansvarlig for at utstyret er i leiligheten til enhver tid og følger leiligheten ved salg. Valg av kanaler gjøres på telenor.no «min side» Feil ved utstyret meldes til Telenor.

***2.23 Ventilasjon***

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten slik det fremgår av vedtektenes pkt. 5. Ventilasjonen i bygningene er basert på naturlig oppdrift og for at dette skal fungere er det viktig at alle ventiler i leiligheten holdes åpne. Det er ikke tillatt å koble mekanisk avtrekk (ventilatorer) til noen av ventilåpningene.

Styret har vedtatt å engasjere eksternt firma til å foreta rens av samtlige ventiler i alle leilighetene i borettslaget. Denne jobben startet i desember 2024 og ble sluttført i løpet av januar 2025..

***2.24 Avfall - krav til innpakking og behandling***

Kildesortering gjelder i borettslaget og avfall skal sorteres i grønne, blå/lilla og vrengte bæreposer. Fargede poser kan hentes gratis i matvareforretningen. Sorteringsguide finnes på informasjonstavlen i oppgangen. Posene skal knytes med dobbelt knute. Borettslaget har 7 søppelstasjoner, alle med innkast for 3 fraksjoner - restavfall, papir og glass/metall. lnnkast for restavfall er låst, benytt samme nøkkel som til hovedinngangsdøren.

Papir i små mengder deponeres i innkast merket med tilsvarende symbol, mens emballasje/kartong kastes i grønne containere plassert i hhv Akerlia 20, Chrf. Hellumsvei 18 og Kalbakkveien 5C.

Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor entredør i oppgangen eller utenfor søppelstasjonen. Er nedkastet fullt eller blokkert, benytt da en annen stasjon. Papirkurvene (sorte) er for tilfeldig «lommerusk» og skal ikke brukes til husholdningsavfall.

Skulle dere oppdage at en avfallsstasjon ikke fungerer (er fulle), vær snill å forsøk på neste avfallsstasjon, ikke sett avfallet ved siden av stasjonen. Gjøres dette vil det medføre forsøpling av hele området i løpet av kort tid, noe som også kan medføre invasjon av rotter og andre skadedyr i borettslaget. Vi har stadig tilfeller av skadedyr i borettslagets uteområder, og vi bruker en del penger på å redusere dette.
Send også gjerne en sms. til driftsleder eller en av oss i Styret så vi kan få rettet problemet raskt.

***2.25 Bad***

På badet er rørfordeling og stoppekran plassert over luke i himling. Forhøyet vannføring ved utette kraner/klosett fører lett til kondens på uisolerte rør ved stoppekranen. Økt kondens kan føre til fuktskader i badetaket. Jevnlig kontroll ved å føle på rørene kan hindre at skader oppstår. Fukt i våtrom oppstår naturlig ved bruk og damp må gis anledning til å evakuere. Ventil på bad må holdes åpen og luftespalte mellom badedør og terskel opprettholdes, dette vil bidra til luftsirkulasjon i baderommet. Opphoping av fukt evakueres raskest ved å sette badedøren åpen. Unngå overdreven bruk av toalettpapir da det kan forårsake tetting og problemer med å skylle ned.
Badene i borettslaget ble rehabilitert i 2006 og garantien er for lengst utgått.

Engsletta borettslag kan tilby mulighet å betale beløpet over 12 måneder via husleien for de som måtte ønske det. Her vil det tilkomme et etableringsgebyr til Obos på ca. kr. 500,-
Tilbud om avbetaling gjelder inntil videre, da styret må vurdere om hvor mange som kan få denne ordningen sett opp mot likviditeten i borettslaget.

***2.26 Miljøkonto***

Obos vedtok for noen år siden å "gi tilbake" til borettslagene noe av overskuddet i Obos. Det ble vedtatt å etablere en miljøkonto i alle borettslaget og med en årlig overføring av overskuddet i obos tilbake borettslagene. Engsletta har ved årsskifte 2024/2025 ca. 822 000 kroner på denne kontoen. Disse pengene kan benyttes til diverse miljøtiltak i borettslaget etter særskilte regler som er vedtatt av OBOS.

***2.27 Energiøkonomisering.***

Styret fikk, ved hjelp av OBOS tips om at det er mulig å søke både ENOVA og Oslo Kommune om tilskudd for å gjennomføre en kartlegging av energiforbruket i borettslag. Det er i ferd med å komme strengere krav til bygningsmassen slik at energiforbruket kan reduseres. Styret har engasjert Obos Prosjekt til å gjennomføre denne kartleggingen og kostnadene ved dette dekkes i sin helhet av støtten fra de nevnte aktørene. Prosjektet forventes sluttført i løpet av første halvår 2025. Dette prosjektet vil danne grunnlag for Styrets forslag til neste store investeringsprosjekt som kan starte i 2027 etter forutgående vedtak i Generalforsamlingen i Engsletta Borettslag.

**2.28 Kalbakken Torg**

Styret har fått varsel om at det planlegges store utbygginger på Kalbakken Torg (området ved bl.a. Rema 1000 og Meny). Styret har vært representert på informasjonsmøter, og vi er også inviterte til å delta på "idedugnader" i forbindelse med planleggingen her.

***2.29 Kalbakken Vaskeri***

Inngangsdøren til Kalbakken vaskeri måtte byttes ut høsten 2024, og dette medførte en kostand på ca. 140 000 kroner. Som følge av dette måtte Kalbakken Vaskeri tilføres 100 000 kroner for å sikre likviditeten. Basert på prosentvis eierandel i Kalbakken vaskeri ble Engsletta sin andel på 48 000 kroner som ble tilført vaskeriet.

***2.30 Større vedlikehold***

Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2024:
Kalbakkstubben 13 – 15, og Akerlia 22 – 24. I desember 2024 ble arbeidene med rensing av ventiler i samtlige leiligheter påbegynt. Arbeidene sluttføres i løpet februar

***2.31 Langsiktig vedlikehold - planer fremover***

Det planlegges ikke større vedlikeholdsarbeider i 2025. Det er viktig å ta vare på bygningsmassen som nå nærmer seg 70 år. Det har vært utført godt planlagt vedlikehold og oppgradering av bygningene våre og som dermed er i tilfredsstillende stand. Våre ansatte og Styret overvåker bygningsmassen kontinuerlig og vil sette inn tiltak så snart det er behov for dette. Borettslaget har en tilfredsstillende økonomi og det vil være mulig å gjennomføre noe ekstra vedlikeholdsarbeid ved behov uten at dette får konsekvenser for felleskostnadene.

På de neste sidene, følger en oversikt over større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført i borettslaget.

# Større vedlikehold og rehabilitering – historisk oversikt

2024 Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2024: Kalbakkstubben 07 – 09, og Chr. Hellums vei 29 – 31. I desember 2024 ble arbeidene med rensing av ventiler i samtlige leiligheter påbegynt. Arbeidene sluttføres i løpet februar.

2023 Arbeidene med rensing av tak- og takrenner sluttført våren 2023.

2022 Samtlige tak og takrenner grundig renset for mose og gress sommeren 2022. Dette ble gjort manuelt av et firma som har spesialisert seg på slike oppdrag. I tillegg ble det renset luftekanaler og satt på hønsenetting rundt pipene i Kalbakkveien 1A-C

2021 Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2021: Kalbakkstubben 13 – 15, og Akerlia 22 – 24.

2018 Ferdigstillelse av drenering og rehabilitering av området til lekeplassen. Foreløpig sluttføring av prosjekt takarbeider på utvalgte blokker i borettslaget.

2017 Ferdigstilt drenering av Kalbakkveien 1 A-D og Chrf. Hellumsvei 12-18.Fornyet beplanting og plenarealet.

Rehabilitert bunnledninger i alle bygninger. Omfatter spillvannsledninger fra kjeller til kommunal tilknytning i gaten. Overvannsledningene kontrollert og er i god stand, derfor ikke omfattet av rehabiliteringen.

2016 Bytte av alle vinduer og verandadører, oppgang, loft- og kjellervinduer.
Maling av balkonger, panel, tak, vange og søyler.
Flekkfjerning i oppganger, sårskader sparklet og flekket.
Nye røkvarslere med 10 års batteri i alle leiligheter, kontroll av brannslange og lekkasjevarsel.

Etablering av 7 nedgravde søppelstasjoner, hver utstyrt med 3 fraksjoner.
Rehabilitering av bunnledninger etter strømpetrekkingsmetoden påbegynt og gjennomført for bygningene i Akerlia.

Utbedring av lekkasje på uttrekksledning fra Kalbakkstubben 13/15

2015 Etablering av pumpekum nedenfor Akerlia 33. Opprettelse av lokale m/toalett for entreprenører/innleid bistand i Chrf. Hellumsvei 10.

2014 Rehabilitert drenering rundt Akerlia 20-28, samt 33-37, fornyet beplanting.
Rehabilitert bunnledning i Chrf. Hellumsvei 18 mot innvendig stakeluke.
Gjennomført Radon-måling.

2013 Utskifting av porttelefonanlegget til Siedle med videokommunikasjon. Utvidelseav Komplett-avtalen med Canal Digital AS hvor alle leiligheter er forsynt med PVR-dekoder, nytt programkort og oppdatert modem. Kontroll radonforekomster.

Utbedret drenskummer. Montert duesikring i Nedre Kalbakkvei 6-14 samt sikring av overgang grunnmur/vegg (skadedyr innntrenging) i Chrf. Hellumsvei 12-18.

Malt kjellergulv.

2012 Utvidelse av driftsgarasjen i Kalbakkstubben 1. Oppføring av ekstra kjellerboder. Maling av kjellergulv.

2011 Kontroll radonforekomster, utplassert sporfilm i kjellere. Etablering av overvannsluk innenfor fortau i stikkvei mot Akerlia 20. Avviklet ordningen med felles fryseboksanlegg i kjeller. Siste 3 anlegg skrotet. Oppgradering av lekeplassen i Kalbakkveien, utskifting av leketårn.

2010 Installert Simple Key dørautomatikk i alle hovedinngangsdører. Limt om balkongglass på 42 balkonger. Skiftet defekte nedløpsrør.

2009 Fullført oppussing av oppganger. Utskifting av postkasser i 22 oppganger. Utvidelse av lekeplass i Akerlia og utskifting av lekeutstyr. Utskifting av defekte taknedløp. Rehabilitering av drenering i Kalbakkveien 1A og 1B. Innglassing balkonger: limt om glass som har løsnet fra beslagene. Siden 2004 er glass på 152 balkonger omlimt.

2008 Oppussing oppganger påbegynt, 20 oppganger fullført. Alle ytterdører renset og beiset. Etablering av 17 nye kjellerboder i fellesareal. Akerlia 33 – senking av kantstein mot stikkvei. Gjenmuring av grunnmursluker og fjerning av trilleveier/tilbakestilling. Plenområde mellom lekeplass og Kalbakkstubben: etablert 3 dreneringsledninger koblet opp mot separat kum forbundet med eksisterende kum. Kontrollert tak og renset takrenner, utbedring av nedløp. Skiftet ut gjerde utenfor Nedre Kalbakkv 6-8 og bakside Kalbakkvn 1A.

2007 Ferdigstilt våtromsrehabilitering i resterende 224 leiligheter. Dette innebærer komplett utskiftning av sluk og alle rør for vanninnlegg og avløpsrør fra kjeller til øverste bebodde etasje. Varmtvannsberedere byttet og brannslange montert i alle leiligheter. Utskiftning av radiatorventiler og innregulering av varmeanlegg. Stoppekran montert innenfor egen luke i badetak. Utskiftning av røykvarsel i alle leiligheter. Innføring av Komplett som innebærer digital dekoder, modem og utvidet programtilbud til alle leiligheter. Etablering av stolpebelysning i Nedre Kalbakkvei samt fra Chrf. Hellumsvei 11 forbi lekeplass i Akerlia og mot Chrf. Hellumsvei 31.

2006 Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 230 leiligheter. Flytting av driftskontor i

Kalbakkstubben 11 og oppussing av det nye lokalet. Verksted Chrf.Hellumsvei 8: Utvidet til å inkludere hele bomberommet. Etablert verksted i kjeller Kalbakkveien 3C.

2005 Dørpumper hovedinngangsdører skiftet. Våtromsrehabilitering – ferdigstilt 128 leiligheter. Utvendige sykkelrom - oppussing dører.

2004 Byttet ut alle papirkurver. Trappeneser i oppganger, utbedret sår. Parkeringsplasser merket opp på ny. Hovedtavler, etablert stikkontakter og isolering av gulv. Pusset opp garasje/ og verksted. Hovedinngangsdører: Dørpumper flyttet til innside dør.

2003 Fornyet brannsikringsutstyr i leilighetene, dvs. nytt røykvarsel og brannslokkingsapparat. Uteanlegget: Opprydding/felling og nyplantning av trær. Lekeplasser: Opprustning av plassene, fornyelse av lekeapparater. Utskiftning av gjerdet i Kalbakkveien 5 C mot skole/idrettsfelt.

2002 Modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter, kjeller og belysning av oppganger. Utskiftning av gjerdet mot idrettsfeltet fra Nedre Kalbakkvei 10 til Chrf. Hellumsvei 10.

2001 Nye beslag på balkongene - vannavvisning rundt nederste glassrekke. Påbegynt modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter samt kjeller og belysning oppganger. Oppganger, skiftet plastlister på håndløpere. Modernisering av TV-anlegget til bredbåndsstandard.

2000 Rehabilitering av torg utenfor forretningsdelen av Kalbakken Fyrhus. Arbeidet er utført samtidig med drenering av grunnmur og etablering av ny støttemur. Etablering av utegrill på lekeplass i Akerlia.

1999 Oppussing av driftskontoret. Innkjøp av nye kontormøbler og PC. Innkjøp av nye lekeapparater til lekeplassene i Akerlia og Kalbakkveien. Omlegging av renovasjonsrutiner - stenging av sjakter i oppgangene og etablering av utvendige avfallshus.

1998 Nye gjerder som avgrensning mot veier og gangarealer. Nye papirkurver og søppeldunker.

1996/7 Rehabilitering av uteanlegget - montering av kantstein, asfaltering, oppmerking av parkeringsplasser. Etablering av 102 motorvarmere. Nyplanting og opprustning av uteplasser ihht. myndighetenes forskrifter. Permanent fot for juletrær. Separate hellelagte sitteplasser tilknyttet oppgangene/blokkene. Nye tørk- og bankestativer.

1995 Utskiftning av entredører, 34 stk.

1995/6 Innglassing av balkonger, det ble benyttet Cover-innglassing. Blokk 31, 32, 32B, 42, 40, 38, 37 og 34 ble ferdigstilt i 1995. Øvrige blokker er ferdigstilt i 1996.

1994 Utendørs postkasseanlegg erstattet med nye som er montert inne i oppgang.

1994/5 Totalrehabilitering. Omfatter samtlige blokker. Etablering av ny grunnmur i Leca som er slemmet, isolasjon av grunnmur mot 1.etg., isolasjon og kledning av fasader/gavler, montering av nye balkonger, veggfelt i balkong er isolert, panelt og beiset, stuer som ikke tidligere hadde ventil har nå fått dette. Ett soverom i hver leilighet i blokk 44 er utstyrt med lydventil, det samme er tilfelle for barnerommene i blokk 46. Isolasjon av lofts gulv. Lagt om tak, ny papp/sløyfer/lekter/takstein. For blokk 31, 32 og 32B er det benyttet dobbelt-falsede, lakkerte stålplater. Nye takrenner og nedløp, nye avløp til overvann. Piper, ommuring og reparasjon. Nye tak og soilhatter, nye beslag. Nye inngangspartier. Ny utendørs belysning. Reparert utvendige trapper, erstattet ødelagte heller. VVS, utvendige stikkontakter (uttrekk) rehabilitert til kommunal tilknytning. Gjelder alle blokker unntatt blokk 40 som var utført i 1990. Nye utvendige stoppekraner på vanninnlegg m/teleskop varerør.

1993/5 Kjeller - oppussing av fellesrom. Sparklet og malt vegger, tak, vindusrammer, dører, gulv og rør.

1993 Lekeplass Kalbakkveien - plassen opprustet, nye lekeapparater montert, sandavgrensning satt opp.

1992 Parkeringsplasser; alle plasser merket opp på ny. Stoppekraner kaldtvann byttet til nye, tilgjengelige stoppekraner for hvert opplegg til leilighetene. Stengekraner til hagevann skiftet.

1991 Nye brannforskrifter - innkjøp av røykvarslere og brannslukkingsapparater til alle leiligheter og utleielokaler.

1990 Uteanlegget, rehabilitering /kantstikking, gjødsling og ugrasbekjempelse. Barklegging og nyplanting. Omlegg av plen i forhager utenfor blokk 46,47, 48, samt gavlareal ved blokk 46. Asfaltering. Opparbeidet sitteplass ved blokk 24. Gjerder og tørkebåser i istandsatt. Lekeplasser oppusset, nye lekeapparater montert og ny sand i kassene. Nye papirkurver og søppelkasser satt ut/montert. Utskiftning av entredører - 30 stk.

1990/1 Oppganger - reparasjon av veggflater og trapper, maling. Oppussing av postkasser, også utvendige. Nye oppslagstavler montert i alle oppganger.

1989 Renovasjon, omlegging av system. Demontering av gammelt utstyr i søppelrommene, installasjon av automatiske sekkekaruseller. Utskiftning av utvendige søppelromsdører til Toten-dører i teak. Installasjon av vanntilførsel og sluk i kjellersjakter samt el.kraft i alle rom. Oppussing av rommene. Installasjon av transportluker i grunnmur med tilhørende transportbånd i kjeller. Opparbeidelse av trilleveier (kjellersjakter) og innkjøp av containere med gaffelvogn. Oppføring av vinterisolert driftsgarasje i Kalbakkstubben 1.

1988 Utskiftning av entredører - 54 stk. Utskiftning stigeledninger/gårdslys i alle blokker. Ny innmat i alle apparattavler og leilighetene. Utskiftning/montering av alle hovedtavler. Nye armaturer i søppelrom. Ytterdører utskiftet til Toten-dører i teak. Nytt låssystem. Dette omfatter også søppelromsdører i blokk 31, 32, 32B. Porttelefon, installasjon og omtrekk i alle oppganger. Chrf. Hellumsvei 15 og Akerlia 33 hadde installert tidligere. Det er benyttet Siedle system.

1987 Bomberomsluker reparert og smurt. Nye håndtak påsatt. Driftskontor opprettet i Kalbakkstubben 11.

1986 Kjøp av festetomt. Utskifting av entredører – 146 stk. Oppussing av fasader som er belagt med strie og malt, balkonger og grunnmurer murreparert og malt. Vindusrammer beiset.

1985 Installasjon av kabel TV i samtlige leiligheter. Utskifting av vinduer og verandadører, gjelder alle leiligheter samt oppgangsvinduer, 3-lags glass i leiligheter og 2-lags glass

I oppganger. Det er beholdt 6 stk Strømmen verandadør i hhv blokk 40 og blokk 31,32,32B.

1984 Isolasjon/kledning av øvrige gavler i blokk 24,27,34, 37,38,40,42,43,44,46,47,48.

1980 Isolasjon/kledning av gavler i blokk 25,27,28,40,42,34 (mot fyrhusbygning).

***2.32 Ladeplasser for el-bil***
Det er etablert infrastruktur slik at det er mulig å bestille ladeboks på 136 parkeringsplasser og i samtlige 20 garasjer i borettslaget. Borettslaget betaler en årlig leie til Elaway på leie av anlegget. Dette etter vedtak fra Generalforsamlingen i 2021.

***2.33 Kalbakken Vaskeri***
Bruken av vaskeriet er omtrent som tidligere år.
Det er viktig at brukerne følger bruksanvisninger som står på vaskeriet slik at maskinene ikke overbelastes.
Akerli leier kontorplass av Kalbakken vaskeri
Kalbakken vaskeri drives i balanse.

***2.34 Rusken***
Dette er en populær ordning hvor beboerne årlig får anledning til å kvitte seg med rusk og rask på en lettvint måte. Dette er nyttig og hindrer at kjeller og loft fylles med skrot. Minner om at Renovasjonsetatens Gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87 kan benyttes gratis hele året.

***2.35 Spesifisering av fellesutgifter***
Det er mulig å sjekke hvordan fellesutgiftene spesifiseres, det kan dere se på husleieregningen**.**

***2.36 Kjøring på stikkveier***
Styret mottar fortsatt klager på at det kjøres for fort på stikkveier i borettslaget.
Vi oppfordre til at kjøring på stikkveier begrenses til det mest nødvendige, og at kjøring fortas med den største forsiktighet for å unngå ulykker. Det er viktig at de som jobber med av- og pålessing på stikkveien tar hensyn slik at denne aktiviteten ikke hindrer øvrig ferdsel her.

***2.37 Julegrantenning***
Arrangementet i forbindelse med julegrantenningen 2024 ble avholdt søndag 1. desember i samarbeid med Akerli borettslag. Deler av styret i både Akerli og Engsletta deltok i planleggingen og gjennomføringen av arrangementet. Nisseorkester fra Romsås Janitsjar spilte for oss. Lystog fra Kalbakkveien via Kalbakkstubben og Kalbakkslyngen. Vi avsluttet med utdeling av varm drikke og pose til barna ved driftsgarasjen til Engsletta. Det var stor deltakelse i arrangementet også i år, noe vi i Styret setter stor pris på. Tusen takk til alle som deltok!

***2.38 Gode råd***
Balkong: Vis hensyn, lyd bærer langt. Ingenting skal kastes ut fra balkongen. Husk at sigarettsneiper er søppel og skal behandles deretter. Bad: Sørg for at damp og fuktig luft får mulighet for å evakuere, luft gjennom badedøren.
Søppel: Papirkurvene er bare for smårusk. Restavfall deponeres i søppelstasjonene. Papir som fyller mer enn 1 bærepose samt papp skal i papircontainerne, ikke i papirinnkastet i søppelstasjonen.

Glass/metall: Deponeres i søppelstasjonen.

Oppgang: Dette er rømningsveier! Bare dørmatter foran entredørene. Kun sammenslåtte rullatorer i inngangsparti.

Vi minner om endringene i husordensreglene som ble vedtatt i Generalforsamlingen i 2019 om hva som tillates oppbevart i utvendige boder.

Porttelefoner: Slipp ingen inn som ikke skal til deg! Andre skal avvises. Kontaktdriftskontor/vaktmester om du er i tvil.

Dørmatten: Skal fjernes på morgenen vaskedagen

# 2.0 INTERNKONTROLL I ENGSLETTA BORETTSLAG

## Egenkontroll/sjekkliste for andelseiere/beboere i Engsletta borettslag

**Veiledning til andelseier/beboer**

Som et element i borettslagets internkontrollsystem skal den enkelte andelseier/beboer foreta en årlig kontroll av risikomomenter innenfor boligen. Dette omfatter leilighetens faste installerte ledningsnett med tilknyttet elektroutstyr og brannsikringsutstyr.

Eventuelle mangler på ovennevnte utstyr som relaterer seg til andelseiers ansvar/ vedlikeholdsplikt i henhold til vedtekter/husordensregler, må utbedres snarest av fagkyndige for andelseiers/beboers kostnad.
Av hensyn til dokumentasjon i forbindelse med et eventuelt salg av leiligheten og som dokumentasjon overfor borettslaget og tilsynsmyndighet bør utfylte sjekklister arkiveres.

Benyttes autorisert elektriker/firma til å foreta kontroll og utbedring, plikter firmaet å fylle ut en samsvarserklæring når oppdraget er avsluttet. Denne erklæringen skal oppbevares som en del av dokumentasjonen for boligen.

Borettslaget har rett til å få tilgang til leiligheten i forbindelse med ettersyn, reparasjon og utskifting slik det fremgår av vedtektenes pkt 5-2 (4).

# INTERNKONTROLL/EGENKONTROLL 2025

| Anleggsdel/sjekkpunkter/symptomer | OK/eller anmerkning må utbedres – med dato | Dato når en utbedring ble utført |
|---|---|---|
| ***Sikringsskap:***<br>Sikringsskapet skal være ryddig og ikke inneholde uvedkommende materiell. | | |
| Er kursfortegnelsen oppdatert? | | |
| Er sikringsskapet låst og nøkkel på plass? | | |
| Går sikringene ofte? | | |
| Er sikringene varme? | | |
| ***Leilighetens faste installerte lysarmaturer:***<br>Er leilighetens fastmonterte lysarmaturer i orden,<br>uten sprekker og godt festet til underlaget?<br>Er kupler/lampeglass hele? | | |
| ***Tørketrommel:***<br>Renser du jevnlig lofiltret? | | |
| ***Kabler, ledninger, brytere og stikkontakter:***<br>Finnes det defekte brytere og stikkontakter – dvs. er de sprukket, løse og varme? | | |
| Finnes det løse ledninger som ikke er tilfredsstillende festet? | | |
| Finnes det slitte/skadede ledninger? | | |
| ***Belysningsutstyr:***<br>Brukes riktig styrke på lyspærer i henhold til hva som er angitt på belysningsutstyret? | | |
| Har lampeskjermer brennmerker? | | |
| Står frittstående lamper stødig og er monterte lamper godt festet til underlaget? | | |
| ***Elektrisk utstyr:***<br>Er kaffetrakter, strykejern og lignende trukket ut av stikk-kontakten når disse ikke er i bruk? | | |
| Er TV-apparatet /dekoder slått av med AV-knapp når det ikke er i bruk? | | |
| Er det ulyd i elektrisk utstyr? | | |
| Er det elektriske utstyret (løsutstyr) godkjent, dvs. er det CE-merket? | | |
| ***Brannsikringsutstyr:***<br>Fungerer røkvarsler til enhver tid, er den testet innen 31.01? | | |
| Er brannslange montert i benk med separat vannuttak/stengekran og klar til bruk? | | |
| Har du gjort deg kjent med hjemmets branninstruks og rømningsveier fra leiligheten/oppgangen/huset? | | |

| | | |
|---|---|---|
| ***Bad:***<br>Renser du vannlås i sluk regelmessig?<br>Kraner som drypper/klosett som renner: sørger<br>du for omgående utbedring?<br>Er rørforbindelser i himling kontrollert for kondens/lekkasjer? Er lufteventilen åpen?\|<br>Er det luftespalte mellom badedør og terskel? | | |
| ***Lekkasjekontroll i kjøkkenbenk:***<br>Kontroller rørkoblinger jevnlig og utred årsaken dersom lekkasjesikring slår ut. | | |
| ***Ventilasjon:***<br>Påse at alle ventilåpninger er åpne og at disse ikke er koblet til kanaler/mekanisk utlufting. | | |

| ***Andelseiers/beboers notater:*** |
|---|
| |

| **Andelseiers/beboers signatur:** | **Adresse:** | **Leil.nr.** |
|---|---|---|
| | | |

# INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

## Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag



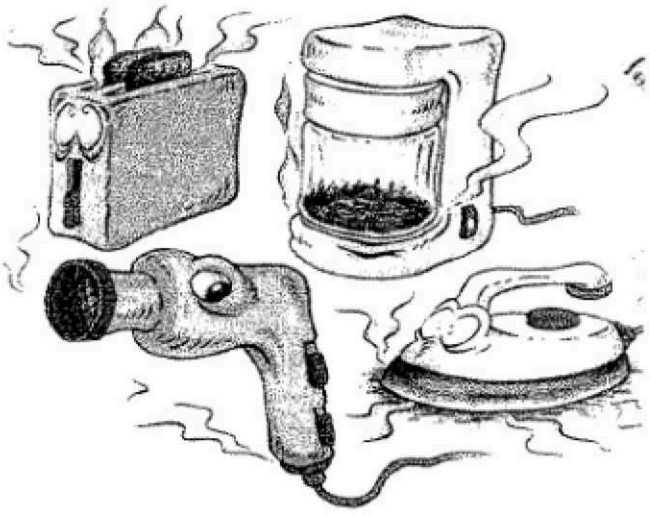

Røykvarsleren bør testes minst en gang pr. måned og hver gang du har vært bortreist over lengere tid. Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l.

Batteriet bør vanligvis skiftes en gang pr. år, men det finnes batterier som varer lenger. De fleste røykvarslere lager korte svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteriet så snart som mulig.

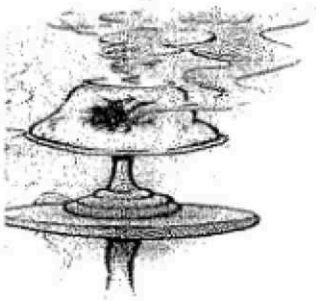
Uforsiktig omgang med elektrisk utstyr er en av de største brannårsakene i Norge. Mange av brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.

Tørrkoking er en hyppig brannårsak ! Har du lett for å glemme og skru av kokeplaten, finnes det utkoblingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid





Ta alltid ut støpselet etter bruk! Mange apparater er utstyret med termostat. Går denne i stykker, kan temperaturen på kort tid øke kraftig og forårsake brann. Trekk derfor alltid ut støpselet på termkostatstyrte elektriske apparater når de ikke er i bruk.



Se opp for svimerker ! Lyspærer avgir mye varme. Bruk derfor aldri sterkere pære i en lampe enn det den er beregnet for. Svimerker på en lampeskjerm, gardiner eller møbler er et alvorlig faresignal.

# INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

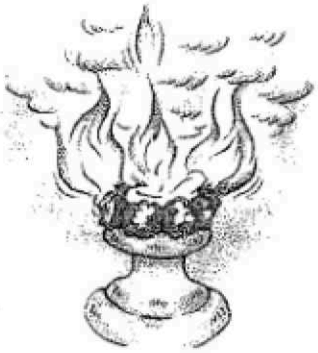
## Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag




Røyking i senga, sofaen eller i godstolen er den største enkeltstående årsak til dødsbranner. Legg deg derfor aldri ned med en tent sigarett.

Tøm askebegeret på en forsvarlig måte

I Europa er nordmenn den største forbrukeren av levende lys pr. innbygger. Ta vare på hyggen med levende lys men vær klar over at disse lysene ofte er årsak til alvorlige branner.



Plasser aldri tente lys for nær brennbart materiale.

Unngå bruk av brennbare lysestaker, lys mansjetter og lys i dekorasjoner.



Plasser ikke telys direkte på bord eller duk, men på noe som tåler høy temperatur.

En egnet telysholder er åpen og gir god lufting. Tette holdere vil kunne gi over- oppheting og farlig oppflamming. Soting fra flammen kan være et varsel om for dårlig lufttilførsel.

Forlat aldri et rom med brennende lys.



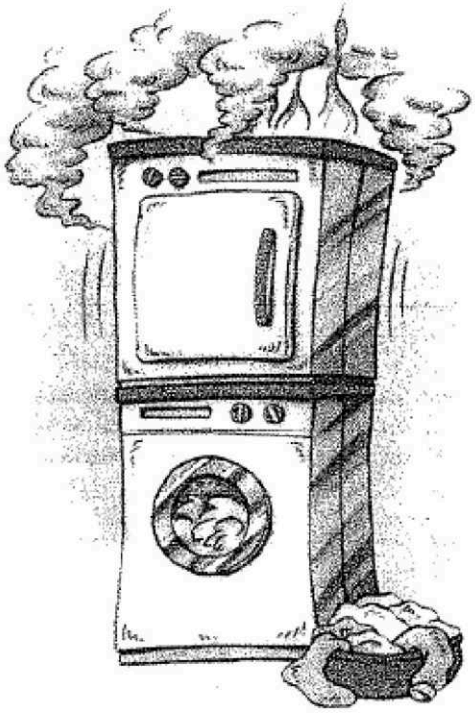
**Hvis telyset flammer opp må du aldri helle vann på det. Dette vil føre til en voldsom oppflamming. Kvel flammen, f.eks. med en lyseslukker – ikke blås**

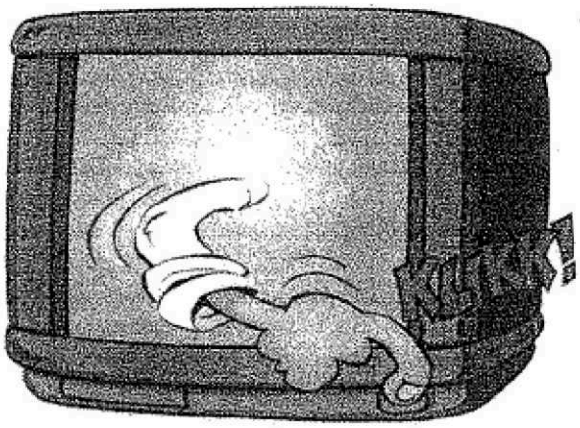
# INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

## Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

Slå altid av vaskemaskinen, oppvaskmaskinen eller tørketrommelen når du forlater boligen. Rengjør lofilteret i tørketrommelen etter bruk. Tette lofiltre kan gi så høy varmeutvikling at det fører til brann.

Skru av TV'en med AV- knappen før du går å legger deg. Det er ikke godt nok å bare bruke fjernkontrollen

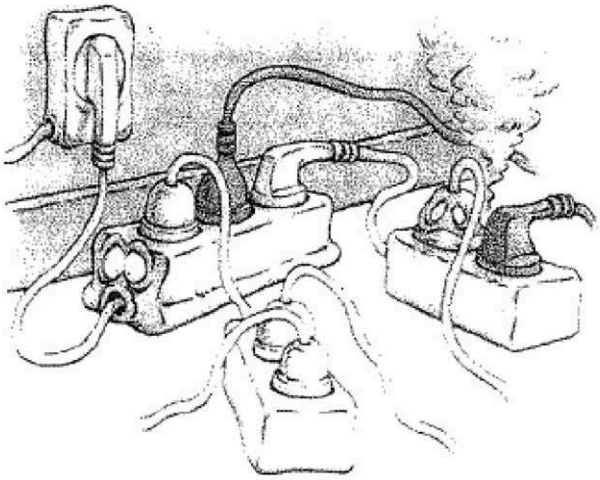


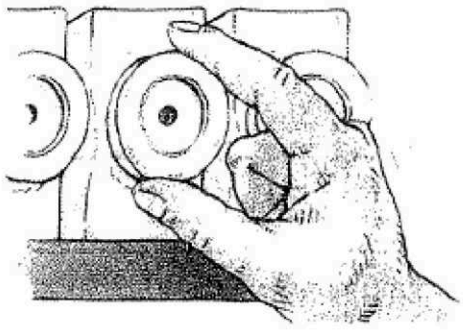


Støpsler og skjøtekontakter er svake ledd i elektriske installasjoner, og feil her øker brannfaren.

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikontakter.

Bruk en autorisert installatør – å være hobbyelektrikker er både ulovlig og farlig!



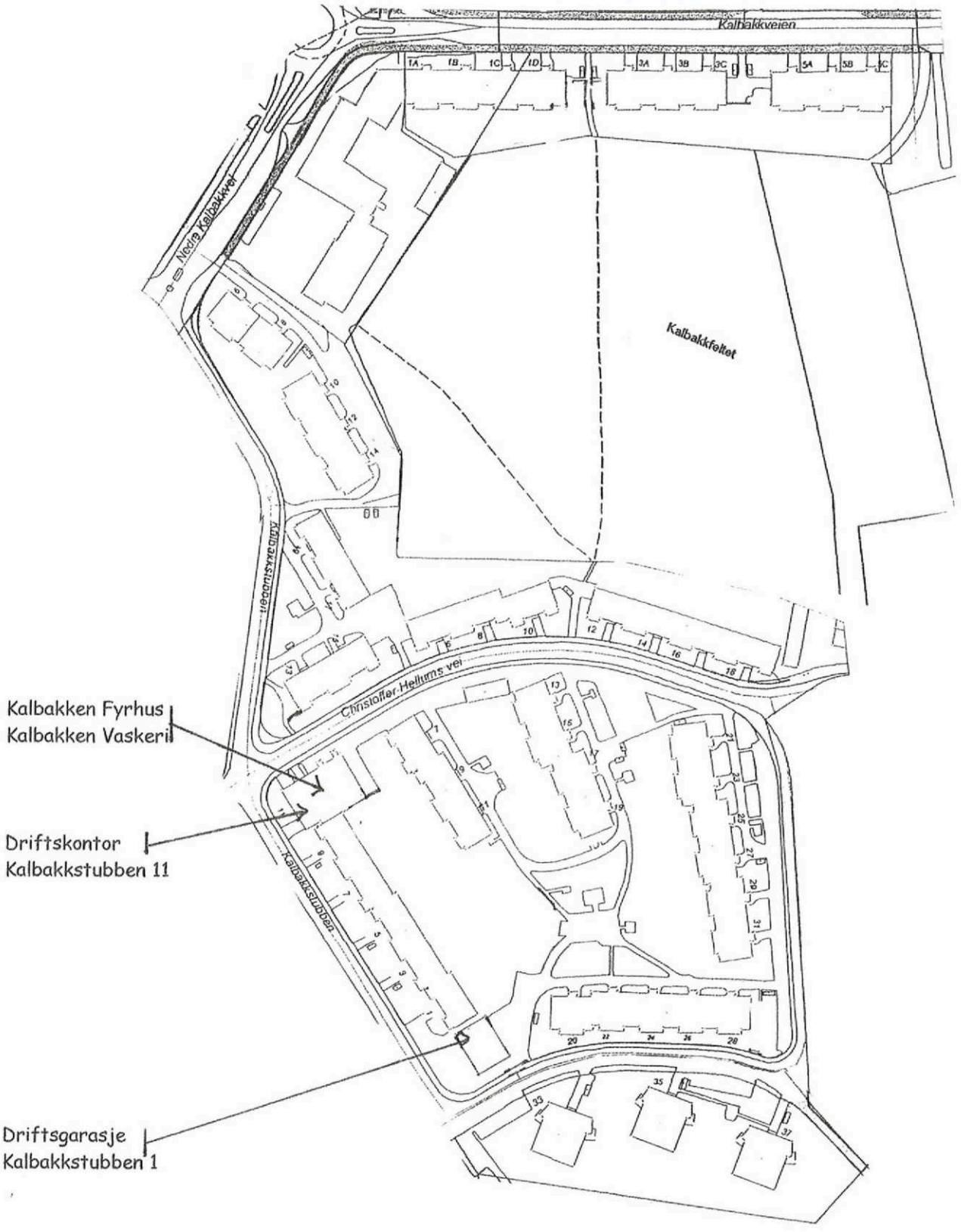


Hvis støpsler kontakter eller sikringer blir varme er dette et faresignal. Autorisert installatør må kontaktes snarest.

Har du skrusikringer bør du minst en gang i året sjekke om disse er skrudd skikkelig til.

Merker du uregelmessigheter ved elektrisk anlegg eller utstyr få det kontrollert av autorisert installatør.

# OVERSIKTSPLAN OVER ENGSLETTA BORETTSLAG



**0152 Engsletta Borettslag**
**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder (ikke på valg) foreslås:**

Navn:...Helge Jørgenstuen.....
Adresse Christoffer Hellums Vei 23.....
E-postadresse ...helge.jorgenstuen@gmail.com.....

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn:...Rune Halvorsen.....
Adresse...Kalbakkstubben 13.....
E-postadresse...zx101990@gmail.com.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn:...Saleh Fahimpor.....
Adresse...Kalbakkveien 5c.....
E-postadresse...fahimpor_saleh@hotmail.com

Navn: Hanne Nøddelund Morstad.....
Adresse ...Christoffer Hellumsvei 12.....
E-postadresse...hannemorstad@gmail.com.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn:...Susanne Lillestøl Johnsen.....
   Adresse Christoffer Hellumsvei 10 .....
   E-postadresse...susanne89_johnsen@hotmail.com

2. Navn:...Torleif Kahrs.....
   Adresse...Nedre Kalbakkvei 14.....
   E-postadresse...tkahrs@icloud.com.....

3. Navn:...Rebecca Lunde.....
   Adresse...Kalbakkstubben 9.....
   E-postadresse...rebecca.lunde@yahoo.no.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:...Helge Jørgenstuen.....
Adresse...Christoffer Hellumsvei 23.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:...Hanne Nøddelund Morstad.....
Adresse Christoffer Hellumsvei 12

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:... Ellen Kroge……
Adresse Christoffer Hellumsvei 14……..
E-postadresse... ellenk0109@osloskolen.no……...

Navn:... Lars Hjelmeseth……..
Adresse... Akerlia 20……...
E-postadresse... lars@haraldfrogner.no……...

Navn:... Berit Søberg……..
Adresse... Akerlia 33……...
E-postadresse... berit.soberg@gmail.com……...

**E. Som representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie foreslås:**

Navn:... Helge Jørgenstuen……..
Adresse... Christoffer Hellumsvei 23……...
E-postadresse... helge.jorgenstuen@gmail.com……...

Navn:... Rune Halvorsen……..
Adresse... Kalbakkstubben 13……...
E-postadresse... zx101990@gmailcom

Navn:... Hanne Nøddelund Morstad……..
Adresse Christoffer Hellumsvei 12……...
E-postadresse... hannemorstad@gmail.com……...

**E. Som representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie foreslås:**

Navn:... Helge Jørgenstuen……..
Adresse... Christoffer Hellumsvei 23……...
E-postadresse helge.jorgenstuen@gmail.com……...

Navn:... Rune Halvorsen……..
Adresse... Kalbakkstubben 13……...
E-postadresse... zx101990@gmailcom

Navn:... Hanne Nøddelund Morstad
Adresse Christoffer Hellumsvei 12
E-postadresse... hannemorstad@gmail.com……...

Styrehonorar forblir uendret.
Valgkomitèhonorar forblir uendret.

Dato... 16.02.2025..... I valgkomiteen for Engsletta Borettslag

...Ellen Kroge..... Lars Hjelmeseth.....

.....Berit Søberg.....

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 24.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.25
**Selskapsnummer:** 152 **Selskapsnavn:** ENGSLETTA 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**

Helge Jørgenstuen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Henrikke Kvaal Sjøvold og Tor Gunnar Dalen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer**

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag: endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

☐ Mot forslag: endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ For forslagsstillers forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

☐ For styrets forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene.

**Sak 8 Forslag: Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.**

Forslagsstiller sitt forslag om å avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18 er vedtatt.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Hanne Nøddelund Morstad
- [ ] Saleh Fahimpor

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

- [ ] Rebecca Lunde
- [ ] Susanne Lillestøl Johnsen
- [ ] Torleif Kahrs

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Helge Jørgenstuen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Hanne Nøddelund Morstad

**Sak 11 Valg av valgkomité**

**Valgkomitémedlem** (kun 3 skal velges)

- [ ] Berit Søberg
- [ ] Ellen Kroge
- [ ] Lars Hjelmeseth

**Sak 12 Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie**

**Representant** (kun 3 skal velges)

- ☐ Hanne Nøddelund Morstad
- ☐ Helge Jørgenstuen
- ☐ Rune Halvorsen

**Sak 13 Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie**

**Representant** (kun 3 skal velges)

- ☐ Hanne Nøddelund Morstad
- ☐ Helge Jørgenstuen
- ☐ Rune Halvorsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for ENGSLETTA BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 950271639
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 12:00 til 29. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 105.

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:**
> Helge Jørgenstuen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henrikke Kvaal Sjøvold og Tor Gunnar Dalen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
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: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Vedrørende disponible midler:** Engsletta har tidligere bokført andeler av både resultat, gjeld og eiendeler fra Fyrhuset og Vaskeriet. I 2023 ble det ikke bokført slike andeler, mens i 2024 ble disse tilbakeført på grunn av endringer i regnskapsprinsipp. Den nye egenkapitalmetoden innebærer at Fyrhuset og Vaskeriet beholder sine eiendeler, omløpsmidler, gjeld og opptjent egenkapital selv, og Engsletta bokfører kun andel egenkapital i fellesanlegg. Reduksjonene i anleggsmidler og langsiktig gjeld i balansen skyldes endringen i regnskapsprinsipp. Reduksjonen i annen langsiktig gjeld skyldes utbetaling av depositum for garasjer og lokaler.

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

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000. Fordeles med 1/3 på hver av valgkomitémedlemmene.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

Fremmet av: Audun Kühne Røyset

**Forslag 1 til avsteming:**

Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

Fra:

«Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.»

Til:

«Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Barnevogner kan også plasseres under trappen i kjelleretasjen, så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.»

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at andre avsnitt justeres til:

"Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Barnevogner kan også plasseres under trappen i kjelleretasjen, så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. I prioritert rekkefølge: 1. Rullatorer eller tilsvarende hjelpemidler, 2. Barnevogner. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod."

**Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR styrets forslag.**

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **75**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **25**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> For forslagsstillers forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> For styrets forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **29**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall blanke stemmer: **25**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Forslag: Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.

Fremmet av: Audun Kühne Røyset

Bakgården til Christoffer Hellums vei 12-18 er en bred og lang inngjerdet gressplen mellom fotballbanen og blokken. Plenen er en blindvei som ender i en garasjevegg. Arealet er ingen naturlig oppholdssted og har ingen gangstier. Det har ikke fremkommet særlig bruk av plenen annet enn at bredden og strekningen er velegnet til å f.eks kaste ball med hunder. I 2024 monterte borettslaget opp forbudtskilt mot lufting av hund ved plenens inngang, merket «Kjære hunde-eier! Dette er ikke en luftegård for hunder».

Innsender av forslag synes dette var unødvendig å gjøre på et areal som ellers ikke viser annen bruksverdi. Å se naboer kaste ball med sin hund spredde glede fra kjøkkenvinduet.

**Forslag:**

Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.

**Alternativt forslag:**

Omgjøre arealet fra gressplen til insekt og bievennlig blomstereng.

**Styrets innstilling**
**Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.**

Viser til husordensreglenes §8 Dyrehold. Styret anser at reglene for dyrehold er tilstrekkelig.

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Saleh  Fahimpor (54 stemmer)
Hanne Nøddelund Morstad (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Saleh  Fahimpor
Hanne Nøddelund Morstad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Susanne Lillestøl  Johnsen (57 stemmer)
Torleif Kahrs (55 stemmer)
Rebecca Lunde (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Susanne Lillestøl  Johnsen
Torleif Kahrs
Rebecca Lunde

## 10. 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:
Helge Jørgenstuen (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helge Jørgenstuen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Hanne Nøddelund Morstad (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Nøddelund Morstad

## 11. Valg av valgkomité

**Valgkomitémedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Lars Hjelmeseth (58 stemmer)
Ellen  Kroge (56 stemmer)
Berit Søberg (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Hjelmeseth
Ellen  Kroge
Berit Søberg

## 12. Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

**Representant (1 år)**

Følgende ble valgt:
Rune  Halvorsen (57 stemmer)
Helge  Jørgenstuen (57 stemmer)
Hanne Nøddelund Morstad (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune  Halvorsen
Helge  Jørgenstuen
Hanne Nøddelund Morstad

## 13. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

**Representant (1 år)**

Følgende ble valgt:
Rune Halvorsen (57 stemmer)
Helge  Jørgenstuen (57 stemmer)
Hanne Nøddelund Morstad (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Halvorsen
Helge  Jørgenstuen
Hanne Nøddelund Morstad

# Vedtekter

for Engsletta borettslag org nr 950 271 639

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.04.2008.
Endret på ordinær generalforsamling den 24.04.2013, 22.04.2015, 25.04.2018, på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020, sist endret på ordinær generalforsamling 27. april 2022.

## 1. Innledende bestemmelser

*1-1 Formål*
Engsletta 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) Borettslaget 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 leid 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.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

*2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier*
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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*
(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 skriftlige 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:

- 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 oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Leilighetens ventilasjonsåpninger til felles luftekanal må ikke blokkeres eller tilkoples faste kanaler/mekanisk utstyr.

(4) Større bygningsmessige inngrep i innvendige vegger, herunder fjerning av hele eller del av innvendig vegg, bærende eller ikkebærende, skal ikke igangsettes uten styrets samtykke.

## 5. Vedlikehold

*5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ruter, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, innvendige flater, entredør, låser, ringeanlegg frem til fellesføring og radiatorer med termostatventiler samt innglassing på balkong. 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, innvendige dører med karmer, ruter, entredør, låser, ringeanlegg frem til fellesføring og radiatorer med termostatventiler.

(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.

*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 isolerglass, og hovedinngangsdør til oppgangen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

*5-3 Utbedringsansvar og erstatning*
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 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*
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 to til tre andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år, for de andre faste medlemmene er funksjonstiden også to år, dog slik at styreleder og styrets nestleder er på valg hvert annet år. Varamedlemmer velges for 1 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.

(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/nestleder 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
- 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.

*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

*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.

# Husordensregler for Engsletta borettslag

## Siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling 29. april 2025

### §1 Innledning

Engsletta borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Informasjon fra styret eller den styret bemyndiger, har samme gyldighet som husordensreglene.

### §2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 alle dager. Vaskemaskin og tørketrommel kan bare brukes i tidsrommet 06.00-23.00. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00, dog bare mellom kl.08.00 og kl. 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd, gjerne ved oppslag i oppgangen.

WC og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller felles avløpsnett skades.

Det må ikke forekomme lufting gjennom entredør mot oppgang. Andelseier er forpliktet til å sørge for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet slik at frostskader ikke

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

Automatisk lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med varmtvannsbereder og øvrige vanntilkoblinger i rom uten sluk. Alle andelseiere har plikt til å sjekke at dette utstyret fungerer til enhver tid og at dette ikke frakobles.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leilighetens vinduer, både innvendig og funksjonsmessig. Andelseier er ansvarlig for internkontroll i egen leilighet, egnet skjema følger årsmelding. Likeledes at brukerveiledning for bad og innglassing på balkong følges.

Eier av leiligheter som er under oppussing pålegges å sørge for at stoppekran for vanntilførsel til leiligheten er stengt når det ikke befinner seg personer i leiligheten.

## §3 Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkong så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

Ved balkongrengjøring må man påse at det ikke oppstår vannsøl til nabo(ene) under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill, men ikke kullgrill. Som solavskjerming kan kun persienner eller rullegardiner i en lys, nøytral farge benyttes. Gulvbelegg danner membran og må ikke perforeres. Innvendig vedlikehold av balkongen besørges og bekostes av andelseier, dog må det
ikke benyttes materialer som bidrar til at vekten av balkongen økes vesentlig (f.eks. fliser). Oppbevaring av farlig gods (f.eks. bensin eller andre brennbare midler) er ikke tillatt. Balkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel. Ved maling av balkonger skal fargekoder innhentes fra borettslaget på forhånd (ligger på nettsiden)

## §4 Fellesrom. boder og oppgang

Utgangsdører, dører til kjeller og loft skal holdes låst. Lyset i fellesrom skal bare være på når det er behov for det. Det er ikke tillatt å røyke i oppgang eller fellesrom.

Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Barnevogner kan også plasseres under trappen i kjelleretasjen, så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. I prioritert rekkefølge: 1. Rullatorer eller tilsvarende hjelpemidler, 2. Barnevogner. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.

I uteboder skal det kun oppbevares ting som er i daglig/jevnlig bruk, i prioritert rekkefølge: 1. Rullatorer eller tilsvarende hjelpemidler, 2. Barnevogner, 3. barnesykler eller sykler med spesialtillatelse fra styret/driftskontoret.

Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av motorkjøretøy, flyktige og illeluktende væsker i kanner

eller på maskiner er ikke tillatt pga brannfaren. Hold vinduer og luker lukket og låst i dårlig vær og sterk vind.

Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde postkassens låsanordning. Det må bare benyttes enhetlige, graverte skilter som monteres i skiltlommen.

## §5 Fellesområder

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets eiendom. Det er fastsatt rutiner som skal hindre skadedyr å etablere seg på eiendommen. Som et ledd i dette er det ikke tillatt å legge ut mat til dyr, verken på bakken, vindusbrettene eller på balkongen. Mat som oppbevares i boder må plasseres i tett beholder og ikke være tilgjengelig for skadedyr. Send ikke mat med barna ut.

## §6 Kjøring og parkering

Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt, kun kort stans i forbindelse med av- og pålessing. Reparasjon av motorkjøretøy er ikke tillatt på stikkveiene. Tomgangskjøring må ikke forekomme.

Nummererte parkeringsplasser kan leies av beboerne. Garasje eies individuelt, men ved eierskifte foretas tildeling av styret. Søknad rettes til styret på eget skjema. Regler for tildeling av garasjer, parkeringsplasser, depositum og årlig leie fastsettes av styret.

## §7 Søppel

Det er innført kildesortering i borettslaget og rutiner fastsatt av kommunen skal følges. Søppelposene knytes to ganger før de deponeres i riktig fraksjon i søppelstasjonene. Søppel må ikke settes utenfor entredør eller søppelstasjon, ei heller kastes i papirkurvene. Søppelstasjonen benyttes til husholdningsavfall, små mengder papir og glass/metall. Papp og større mengder papir/emballasje kastes i utplasserte containere. Spesialavfall slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal behandles som spesialavfall og deponeres på miljøstasjon.

Rivningsmaterialer, emballasje samt møbler og husgeråd må ikke oppbevares i fellesrom eller utomhus. Kan kastes på Renovasjonsetatens gjenvinningsstasjoner.

## §8 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. Dyret skal holdes unna lekeplasser og sandkasser.

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 person eller 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.

## §9 Kabel-TV anlegg

Feil ved antenneanlegget meldes signalleverandøren (se informasjonstavle i oppgangen). Feil ved eget utstyr dekkes ikke av serviceavtalen.

Alle leiligheter har fått utlevert digital dekoder og modem for internett. Utstyret tilhører signalleverandøren og må ikke fjernes fra leiligheten.

## §10 Porttelefonanlegg

Feil ved anlegget meldes driftskontoret eller vaktmester. Borettslaget er ansvarlig for å rette feil ved fellesanlegget, dvs. utvendig tablå og felles ledninger. Feil på telefon og tilkopling inne i leiligheten bekostes av andelseier.

## §11 Brannutstyr

Alle leiligheter skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver.
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med ef fektivitetsklasse på minimum 21A
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

Røykvarsler testes årlig innen 31.01, andelseier er ansvarlig for at røykvarsler er i orden. Røykvarsler som er mottatt fra borettslaget, og som ikke fungerer kan byttes på driftskontoret innenfor garantiperioden som er på 10 år fra installasjonstidspunktet i 2016.

Hjemmets branninstruks er satt opp i alle etasjer, branninstruks for oppgangen hvor rømningsveier er oppført finnes på informasjonstavlen i oppgangen.

## §12 Vaskeri og tørkeplasser

Borettslaget er medeier i Kalbakken Vaskeri i Kalbakkstubben 11 som kan benyttes av andelseiers husstand. Vaskekort utstedes ved henvendelse til driftskontoret.

Tøy som henges på tørkeloftene må være drypptørt av hensyn til gulvene. Nøkkel til tørkeloft kvitteres ut på driftskontoret.

## §13 Styret/ansatte

Saker som andelseier ønskes behandlet må sendes styret skriftlig.

Driftsleder og vaktmestere skal følge sin instruks og påse at husordensregler/vedtekter blir overholdt.

## §14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall. Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.

# Nedre Kalbakkvei 10

Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 74 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordtvet skole (1-7 kl.)<br>419 elever, 26 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.)<br>394 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Rødtvet skole (1-7 kl.)<br>440 elever, 33 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Apalløkka skole (8-10 kl.)<br>438 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Groruddalen skole (8-10 kl.)<br>295 elever, 13 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>3.1 km |
| Kuben videregående skole | 7 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Recharge Esso Kalbakken | 5 min |
| Nordlisletta - 11202 | 9 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kalbakkstubben<br>Linje 25, 68, 126 | 1 min<br>0.1 km |
| Rødtvet<br>Linje 4, 5 | 8 min<br>0.6 km |
| Nyland stasjon<br>Linje L1 | 14 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>9 km |
| Oslo Gardermoen | 31 min |

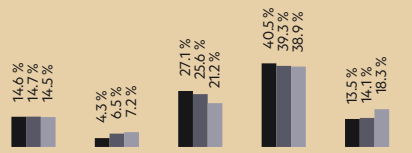
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nordtvet barnehage (3-5 år)<br>53 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Nordtvet Gård barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Flaen barnehage (1-6 år)<br>81 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Kalbakken | 4 min |
| Meny Kalbakken | 5 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nordtvet gård/Kalbakken midtre | 1 125 | 628 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 74/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

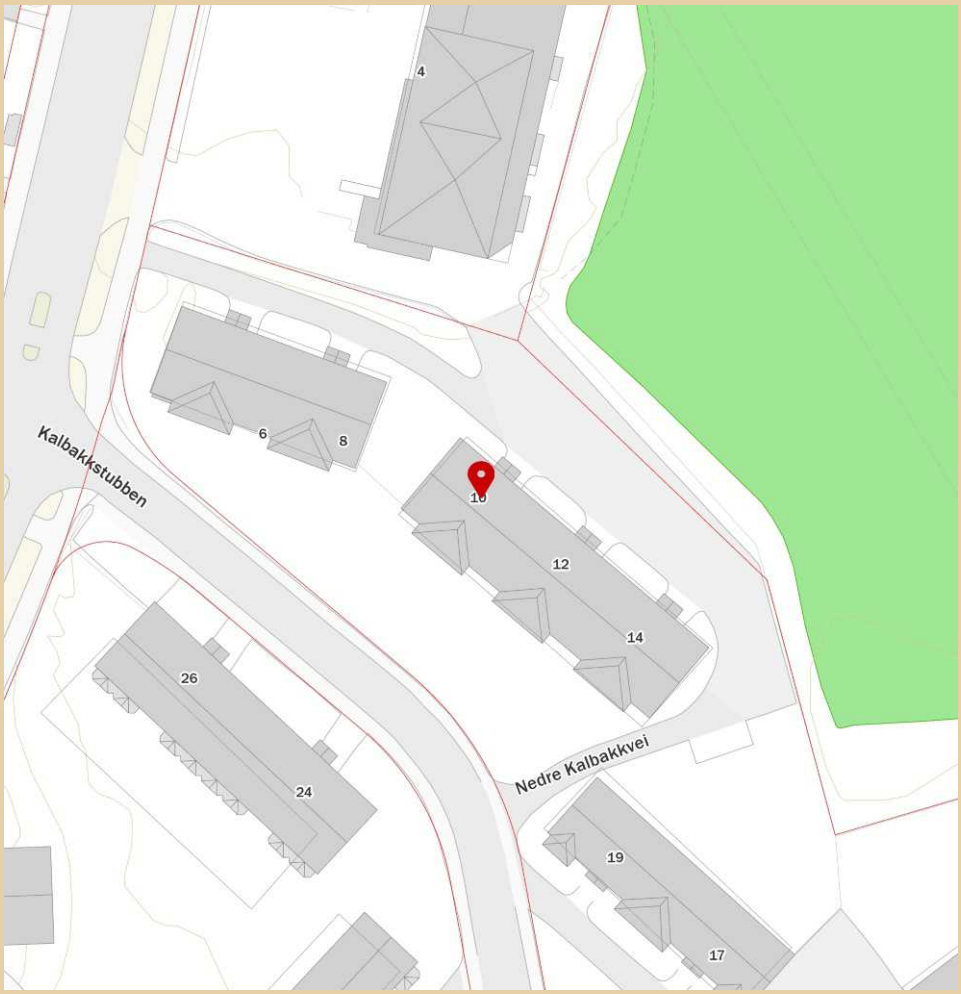
## SPORT

| | |
|---|---|
| Kalbakken kunstgressbane | 3 min |
| Kaldbakkenfeltet | 3 min |
| Fresh Fitness Kalbakken | 3 min |
| SATS Kalbakken | 4 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 84/100




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

# Nedre Kalbakkvei 10

Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 74 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordtvet skole (1-7 kl.)<br>419 elever, 26 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.)<br>394 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Rødtvet skole (1-7 kl.)<br>440 elever, 33 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Apalløkka skole (8-10 kl.)<br>438 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Groruddalen skole (8-10 kl.)<br>295 elever, 13 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>3.1 km |
| Kuben videregående skole | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kalbakkstubben<br>Linje 25, 68, 126 | 1 min<br>0.1 km |
| Rødtvet<br>Linje 4, 5 | 8 min<br>0.6 km |
| Nyland stasjon<br>Linje L1 | 14 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>9 km |
| Oslo Gardermoen | 31 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nordtvet barnehage (3-5 år)<br>53 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Nordtvet Gård barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Flaen barnehage (1-6 år)<br>81 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Kalbakken | 4 min |
| Meny Kalbakken | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grorud Senter | 19 min |
| Apotek 1 Kalbakken | 4 min |
| Grorud Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kalbakken kunstgressbane | 3 min |
| Kaldbakkenfeltet | 3 min |
| Fresh Fitness Kalbakken | 3 min |
| SATS Kalbakken | 4 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

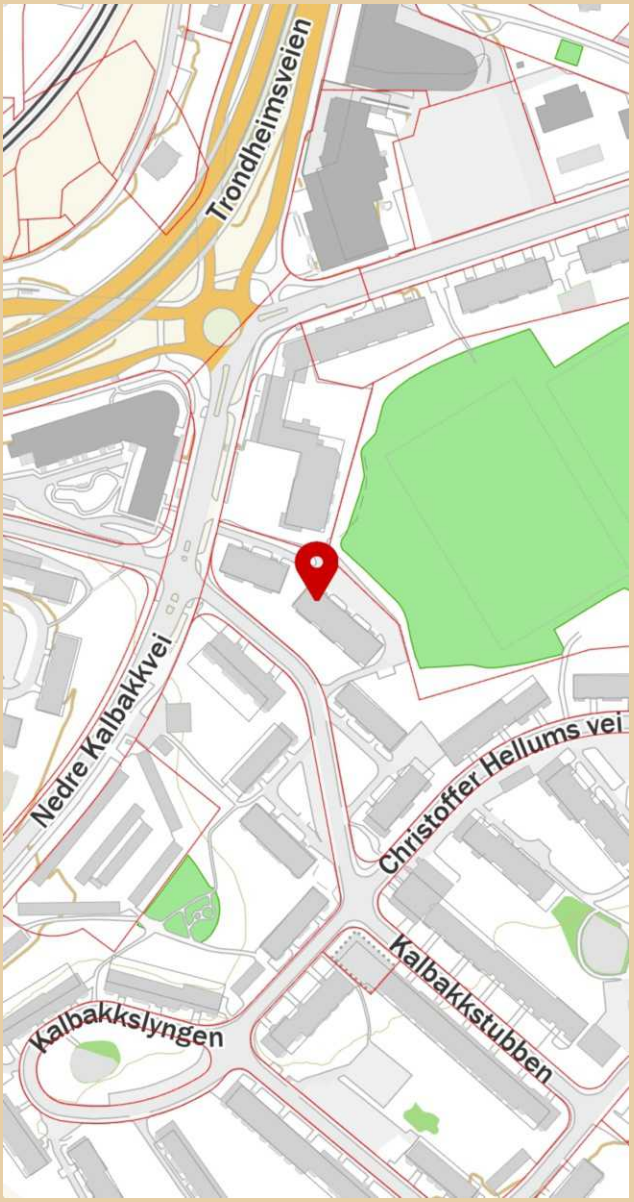
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane




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

# Nedre Kalbakkvei 10

Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 74 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordtvet skole (1-7 kl.)<br>419 elever, 26 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.)<br>394 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Rødtvet skole (1-7 kl.)<br>440 elever, 33 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Apalløkka skole (8-10 kl.)<br>438 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Groruddalen skole (8-10 kl.)<br>295 elever, 13 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>3.1 km |
| Kuben videregående skole | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kalbakkstubben<br>Linje 25, 68, 126 | 1 min<br>0.1 km |
| Rødtvet<br>Linje 4, 5 | 8 min<br>0.6 km |
| Nyland stasjon<br>Linje L1 | 14 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>9 km |
| Oslo Gardermoen | 31 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nordtvet barnehage (3-5 år)<br>53 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Nordtvet Gård barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Flaen barnehage (1-6 år)<br>81 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Kalbakken | 4 min |
| Meny Kalbakken | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grorud Senter | 19 min |
| Apotek 1 Kalbakken | 4 min |
| Grorud Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kalbakken kunstgressbane | 3 min |
| Kaldbakkenfeltet | 3 min |
| Fresh Fitness Kalbakken | 3 min |
| SATS Kalbakken | 4 min |

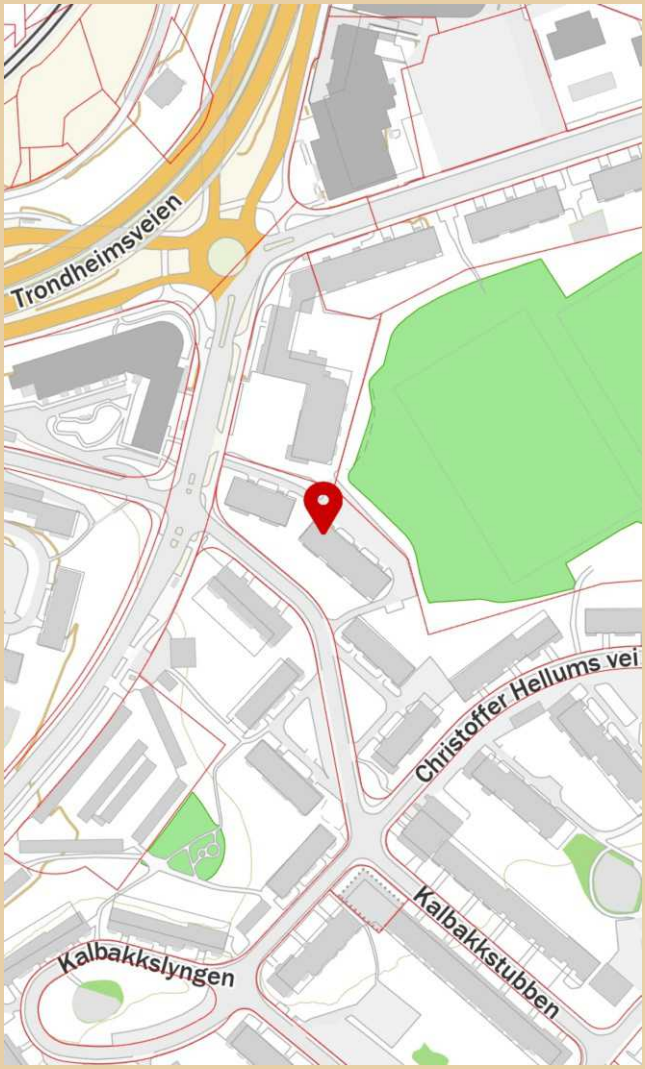
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane




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

Arbeidssted: 91-53 (81.43) Nedre Kalbakkvei - 10-12-14

Journalnr. 2591

Innlevert 8/55

Tegn. nr. V.

Arbeidets art: Blokk

Bygningens art:

Byggherre: Obos

Byggemelder:

Ansvarshavende: Bjørn Herrman (2471) Betong: Fundament A

Byggetillatelse 21-12-55

Byggetillatelse

A

| UTTALELSER | | APPROBASJON | | FERDIGKONTROLL | | Tillatt påvist: | | Gravetillatelse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byplankont. | | Dato | N.nr. | Puss- og innredn.tillatelse | | | | |
| Helseråd | | 17/9-55 | Bet. 7-12-55 | Brukstillatelse 7/10 57. | | X | B V | |
| Brannvesen | | Dato | N.nr. | Ferdigbes. | | X | C 5-8-55 | 2-9-55 |
| V. & k. v. | | | Bet. | Frist mangler | | | D | |
| | | Dato | N.nr. | | | | E | |
| | | | Bet. | | | | F | |
| | | Dato | N.nr. | Mangler rettet 20.8.59 | | | G | |
| Gransking | | | Bet. | Pipeattest | | | H | |
| Fasaderåd | | Dato | N.nr. | Gateattest 26/6 57 V | | | I | |
| Bygn.råd | | | Bet. | Vannattest 26/6 57 V | | | J | |
| | | Dato | N.nr. | Hageattest 26/6 57 V | | | K | |
| | | | Bet. | Ferdigattest 1.9.59 | | | L | |

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse. C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

1/9-1959.

Gnr. 91, bnr. 53, blokk 43, Nedre Kalbakkvei 1o,12,14. 55/2591

Nybygg 2o/8-1959.

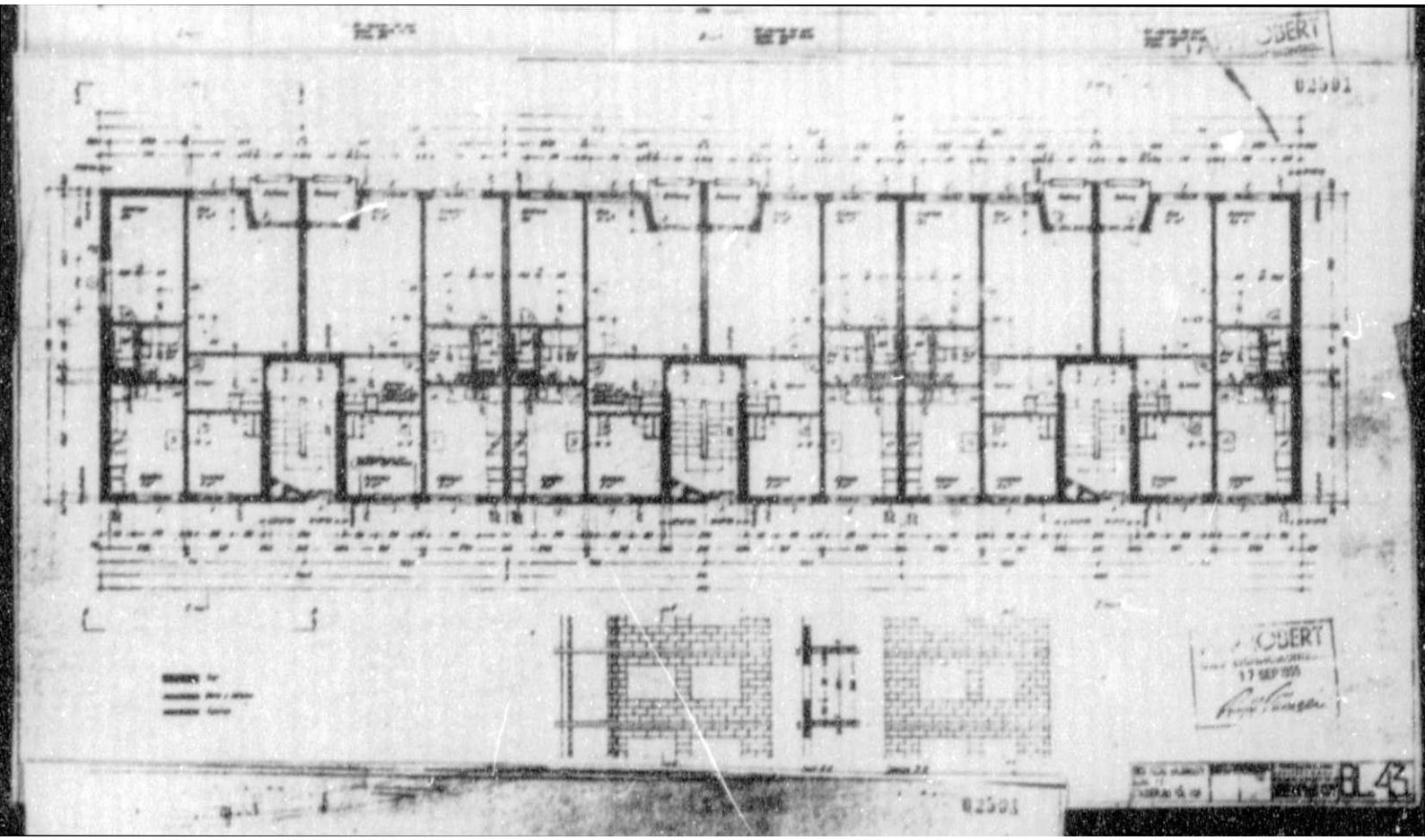
Våningshus

Oslo Boligg og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arkitekt Narve Ludvigsen, Charlotte Andersens vei 23, Vindern.

Ingeniør Bjørn Herrman, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

distriktsingeniør
H. Stangeland.



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Engsletta Brl.v/Rolf Winther
Kalbakkstubben 11

0951 OSLO

Aronsen, Svein Erik
Postboks 84 Ellingsrud
Veidekke AS
1006 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 940005798 | 97/54849 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Arild R. Johannessen | 17. september 1997 |

Arbeidssted : 091/0053 Nedre Kalbakkv,.10,12,14(Hus43
Byggherre : Engsletta Brl.v/Rolf Winther, Kalbakkstubben 11, 0951 OSLO
Arbeidets art: HUS 43 REHAB. NYE BALKONGER M.M. BLOKK

# FERDIGATTEST

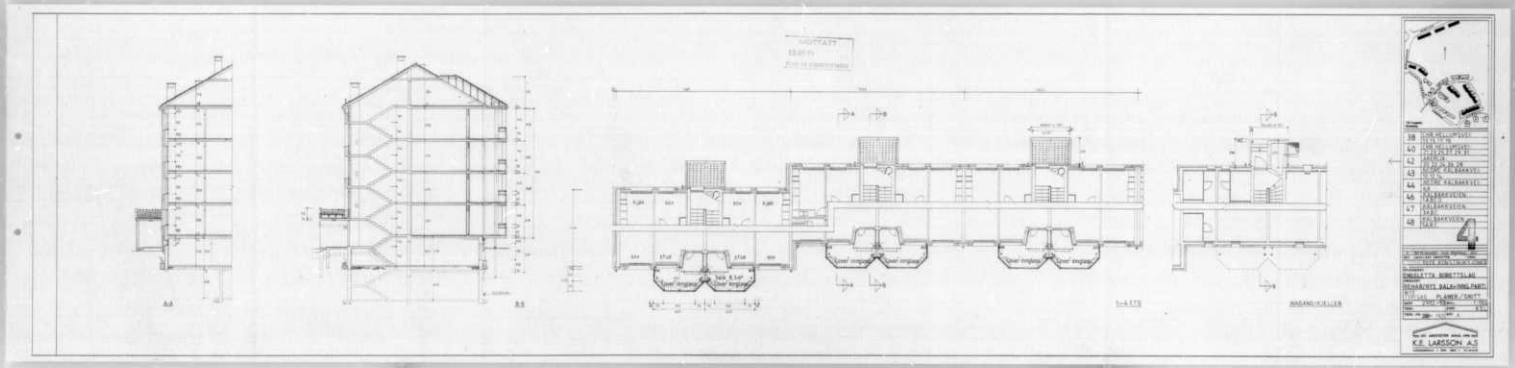
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.Ing.II



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)



Arbeidet

Utskifting av vinduer

| Adresse | Gnr./bnr. | Saksnr. |
|---|---|---|
| Nedre Kalbakk vei 10-12-14 | Gnr.91, gnr.53 bl.43 | 85/476 |

Byggherre

Engsletta Brl.
v/Per Løchen
Nedre Kaldbakkveien 8,
0950 OSLO 9

Ansvarshavende

O.ing. K.G.Meldahl,
Postboks 5101 Majorstua

0301 OSLO 3

HARO/bs

Dato

3.april 1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:
Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.
Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

H.A.Pasch-Olsen
overingeniør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppmerkedelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Bel. Gebyr: Anvist:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
NEDRE KALBAKKVEI 10

Dato: 25.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527501
9017554

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.91 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20260225 for NEDRE KALBAKKVEI 10.

### GNR. 91 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

### 39680 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

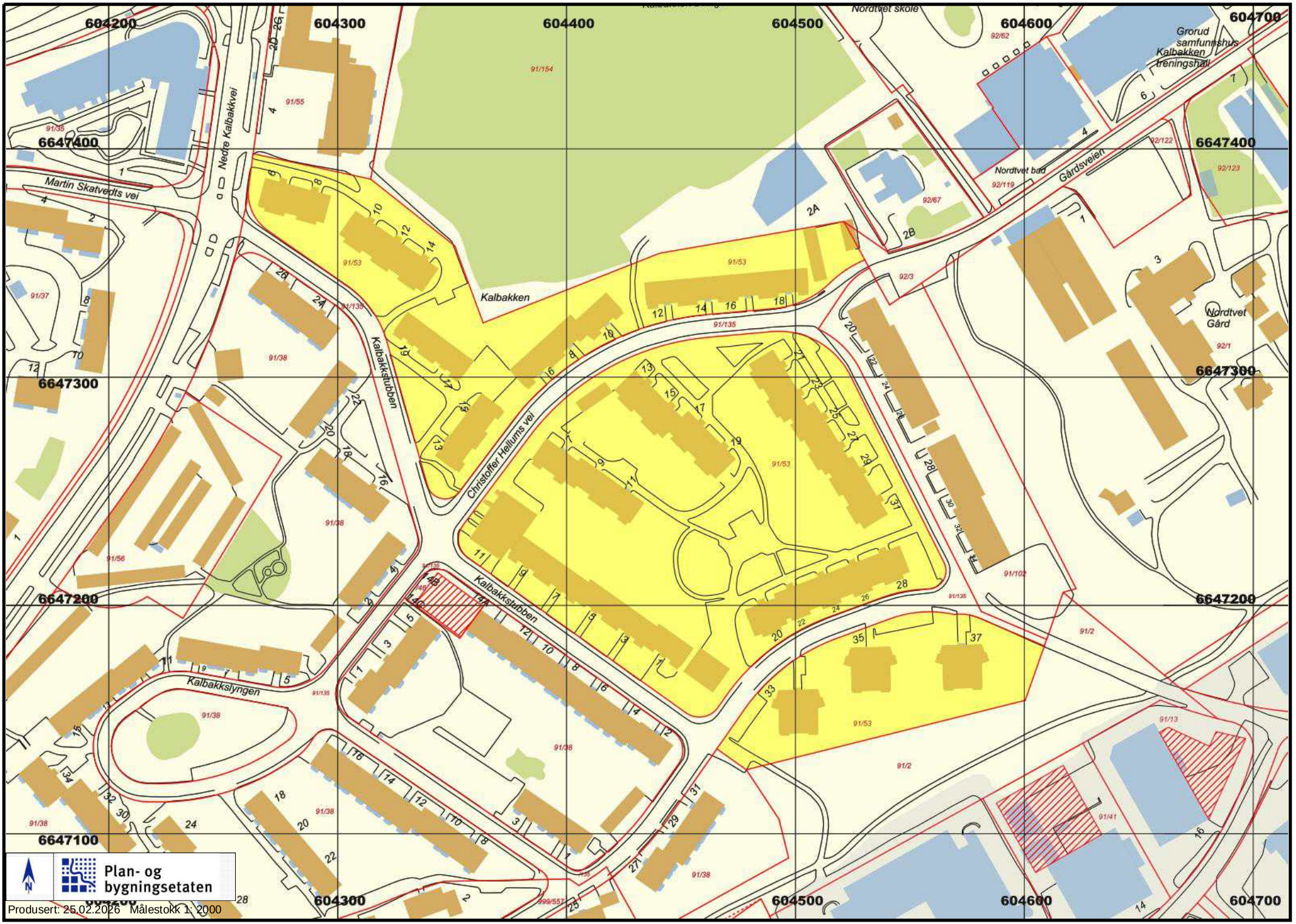
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

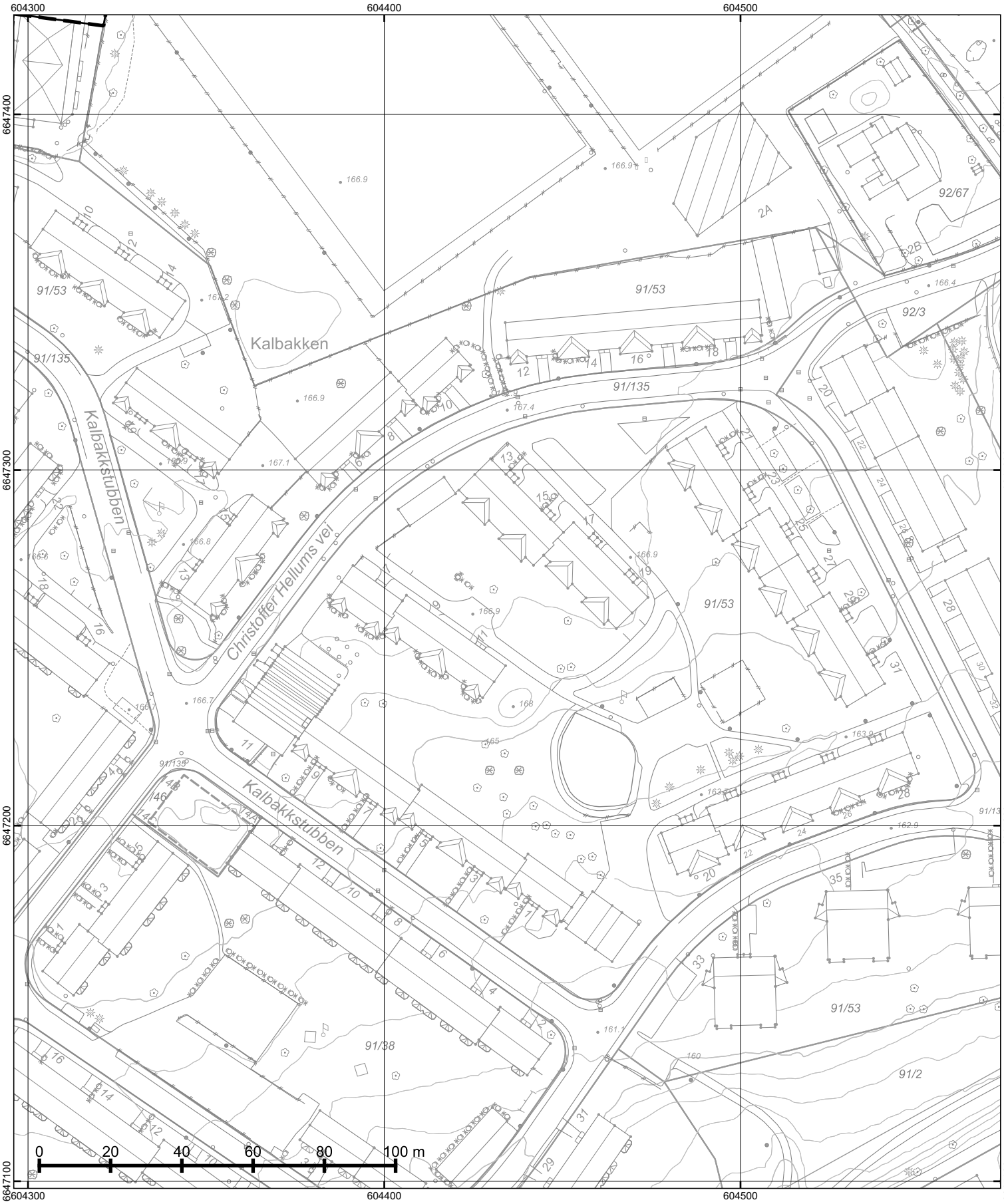
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


604200
604300
604400
604500
604600
604700
6647400
6647300
6647200
6647100
Nedre Kalbakkvei
Martin Skatvedts vei
Kalbakken
Kalbakkstubben
Christoffer Hellums vei
Kalbakkslyngen
Nordtvet skole
Grorud samfunnshus
Kalbakken treningshall
Nordtvet bad
Gårdsveien
Nordtvet Gård
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.02.2026 Målestokk 1: 2000




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

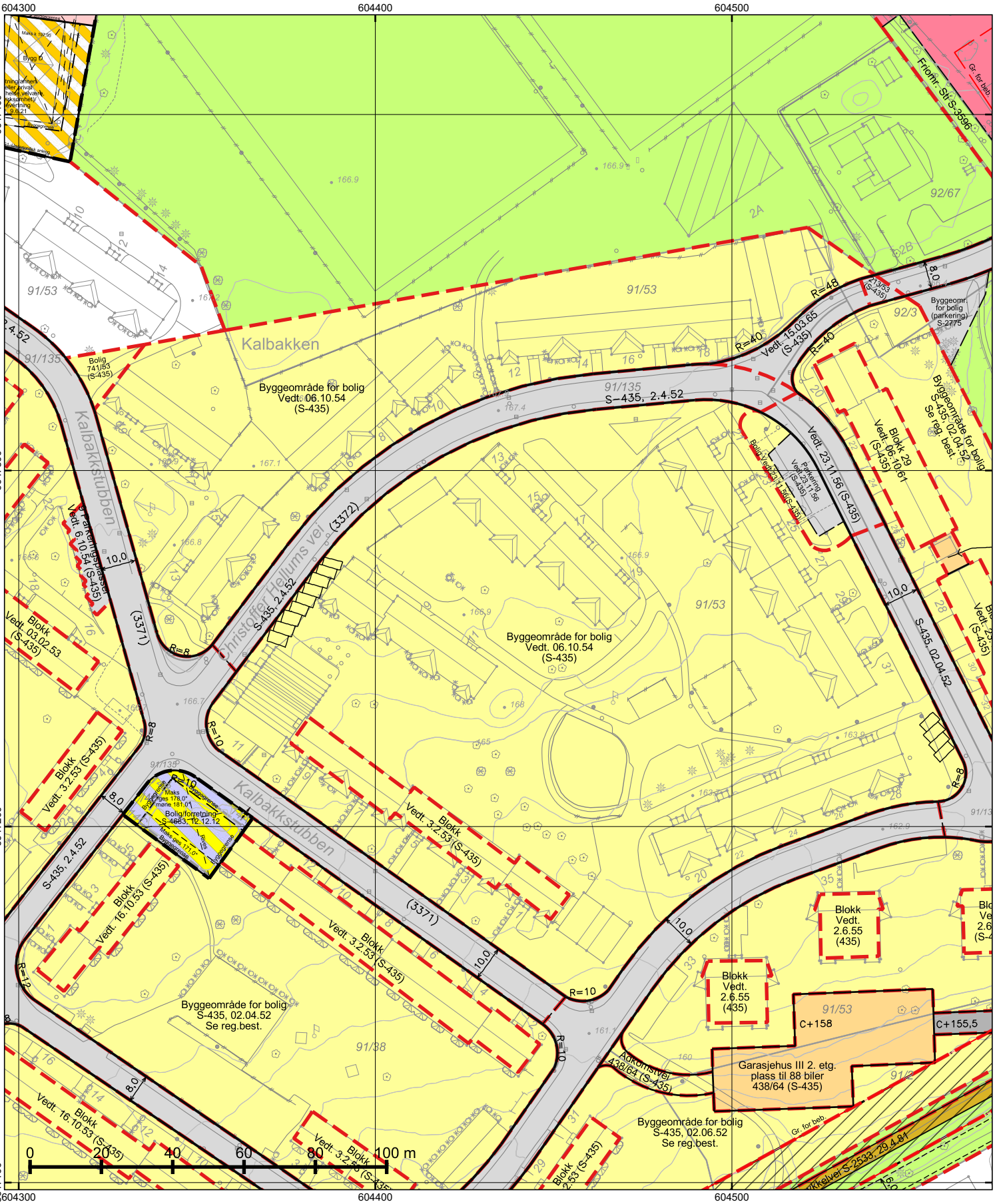
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 153693/ 86527501
Deres ref.:
Adresse: Nedre Kalbakkvei 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/53

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

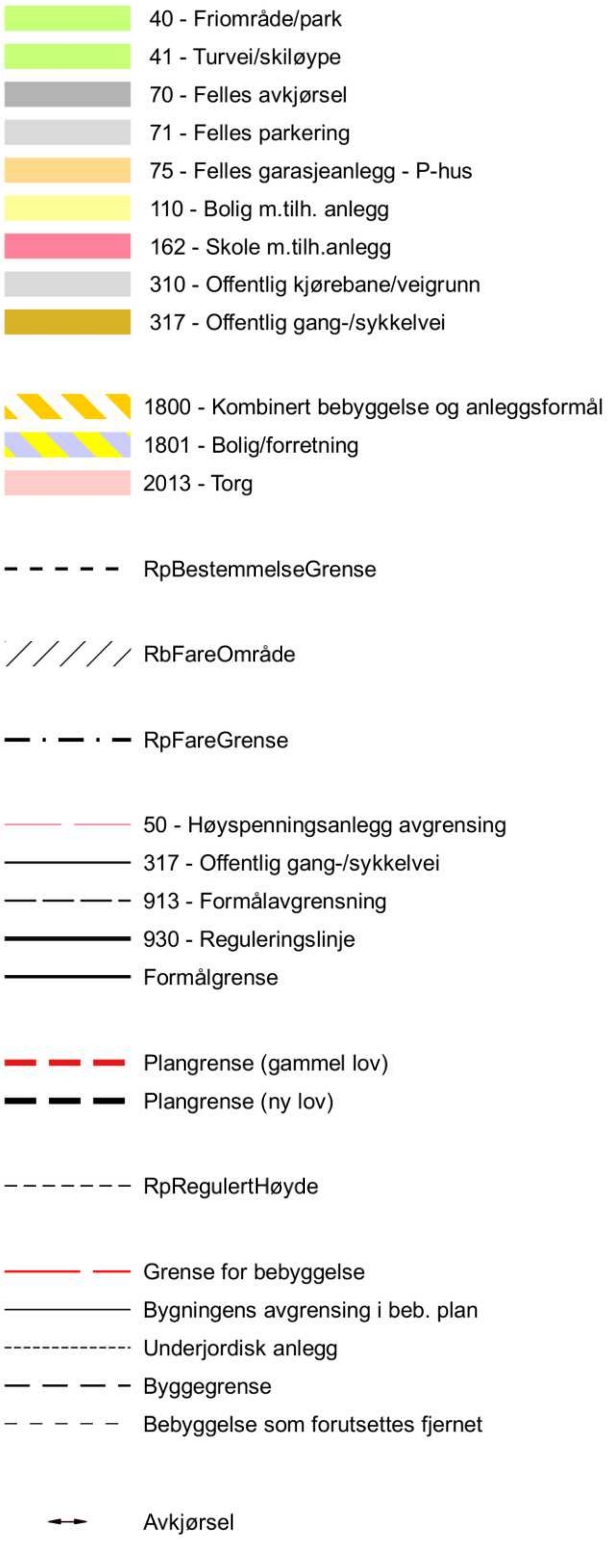
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

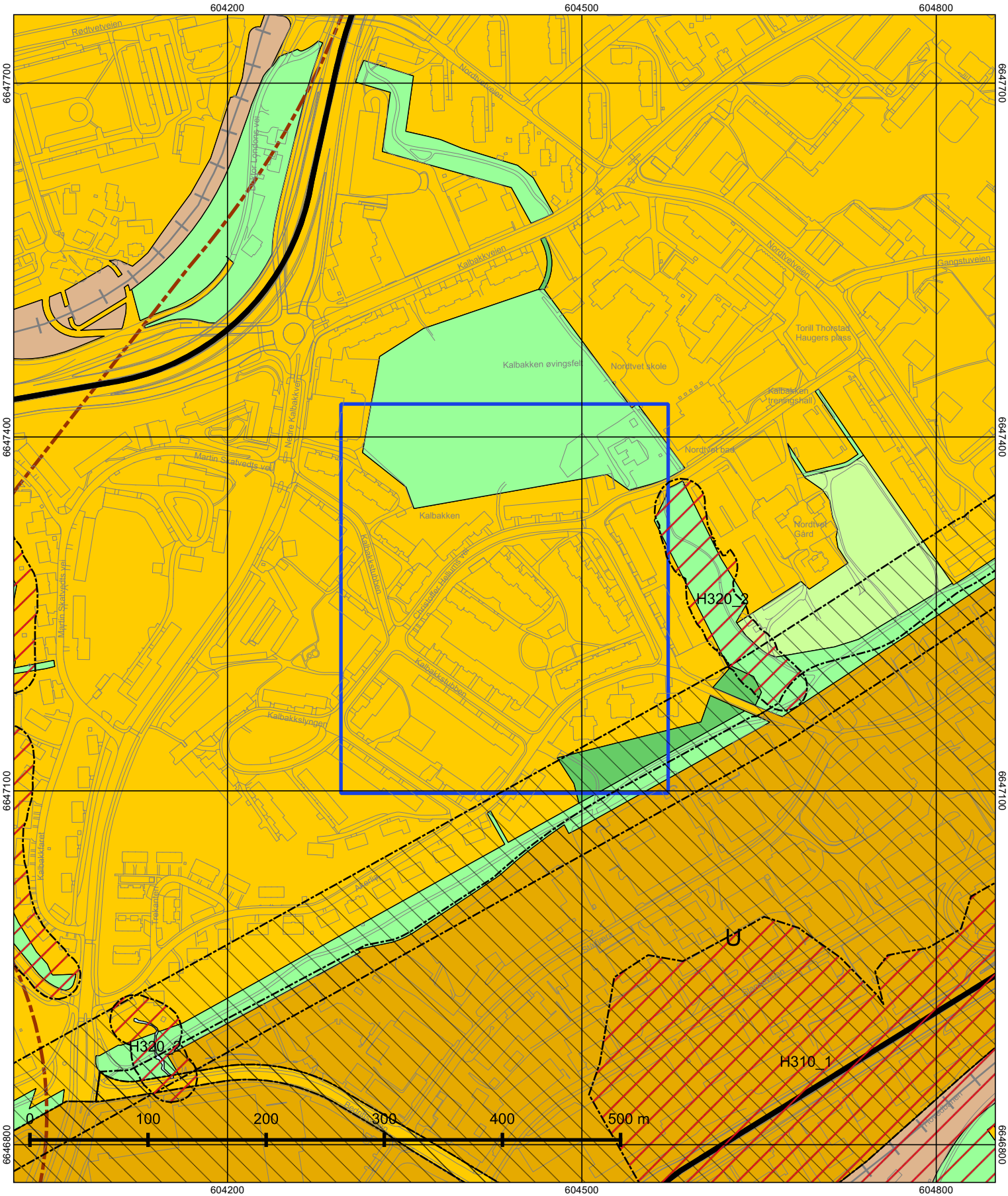
PlottID/Best.nr: 153693/ 86527501
Adresse: Nedre Kalbakkvei 10
Gnr/Bnr: 91/53
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153693/86527501
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

# Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

## Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

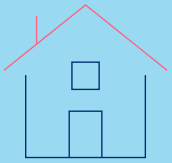
## Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 500 |



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om  pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

**Klage**
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

**Meld skade her**

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Nedre Kalbakkvei 10, 0950 Oslo
Gnr. 91, Bnr. 53, andelsnr. 92 i ENGSLETTA BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
186260072


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** Daniel Wangen

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 913 69 901

**E-post:** daniel.wangen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---