PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KALBAKKVEIEN 1B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

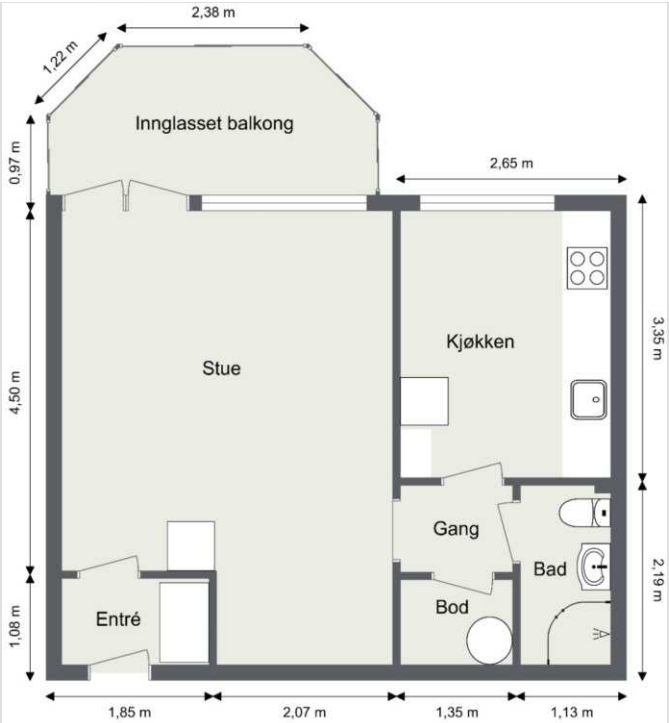
Kalbakkveien 1 B, 1r., 0953 OSLO

OSLO kommune

gnr. 91, bnr. 52

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 40 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 11.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25117 **Referansenummer:** OI1982

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass **Vår ref:**

Stian M. Aass
NTF Sertifisert Takstmann / Tømrermester
Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21 · 0574 Oslo · Norge
stian@takstpartner.no · Telefon: 905 92 300
www.takstpartner.no

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

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 1-roms andelsleilighet i Engsletta Borettslag. Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Årstall oppgitt av eier er lagt til grunn for vurderinger som er gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad, og/eller rammetillatelse. Det opplyses av eier følgende: I senere tid har det blitt montert ny varmekabel av M-tek i 2023.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

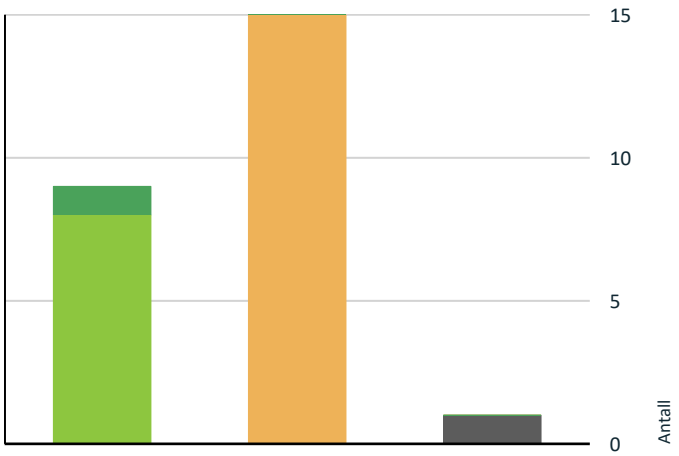
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Fast inventar, generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på 4 etasjer, underetasje, kjeller og loft, oppført med bærende konstruksjon i mur og betong. Fasader med teglsteinsforblending og beiset panel mot balkonger, samt yttertak i saltakkonstruksjon med kaldtloft, tekket med betongtakstein. Leilighetenes skillende vegger i 1-steins tegl og etasjeskiller i betong.

Utvendig rehabilitering av bygningsmassen og nye balkonger i 1994/95.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags glass fra 2016. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Det opplyses av eier at vinduet til den innglassede balkongen kan være noe vanskelig å få åpnet opp.

TG 2 Dører

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt dørkarmer og 2-lags glass fra 2016, samt original finert entrédør, ikke lyd -/brannklassifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og bruksslitasje på entrédør. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskifting må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at entrédør skal få tilstandsgrad 0 eller 1 må denne skiftes. Dette kan evt. ikke gjennomføres uten styrets samtykke. Eldre entrédører har som regel dårligere tetting rundt karmer og mellom karm og dørblad. Dette kan føre til trekk, begrenset lydisolering og begrenset branntetting.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt innglasset balkong på ca. 6,8 m² gulvflate med trelemmer på gulv, lys, stikkontakt og adkomst fra stue. Areal på innglasset balkong (BRA-b) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Veggarealet mellom innglasset balkong og øvrig bygningsmasse er tillagt innglasset balkong iht. NS 3940. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1 m, høyde til bakkenivå er ca. 0,91 meter. Åpnings-/lukkemekanismer for glassfelter er ikke funksjonstestet på befaring, det er ikke opplyst om feil eller mangler. Fallforhold på balkonggulv er ikke vurdert da balkongen er innglasset.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv består av furugulv, belegg og laminat.

Overflater vegg består av malt tapet, malt strie og malte flater.

Tilstandsrapport

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,5 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis krakelering i maling i himling, stedvis svikt/knirk i gulv, bruksslitasje på gulv og stedvis bruksslitasje på veggoverflater. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue:
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Kjøkken:
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 20 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende sikring mot radon, eller manglende dokumentasjon på målinger i boligen. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern. I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av borettslaget/sameiet/aksjeselskapet. Radon er helseskadelig fordi det avgir ioniserende stråling når det brytes ned til radioaktive datterprodukter. Når disse partiklene pustes inn, kan de feste seg til lungevev og avgi stråling som skader cellene. Over tid kan dette øke risikoen for lungekreft.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type slette innerdører m/malt karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører/karmer må byttes for å få tilstandsgrad 1.

TG 1 Innvendig sol- og lysavskjerming

Innvendig sol- og lysavskjerming består av persienner i stue og kjøkken. Innvendig sol- og lysavskjerming er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 2 Fast inventar, generelt

Garderobeskap i entré og stue, hylle og oppheng i bod, samt plassbygget skap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje på plassbygget skap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plassbygde skap må byttes ut for å få tilstandsgrad 1.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Årstall oppgitt av eier er lagt til grunn for vurderinger som er gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad, og/eller rammetillatelse.

Det opplyses av eier følgende: I senere tid har det blitt montert ny varmekabel av M-tek i 2023.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater m/downlights.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med variable verdier i nedre del av dusjsone.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være

Tilstandsrapport

normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. eller at badet er et såkalt badekabin.

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Dører i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. Ref. BVN 32.660.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner. Sprutsikring fra dusj mot dør i våtsone er ivaretatt av dusjdører.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 31 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. Det er målt 3 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist ved servant. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 3-14 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 25 mm.

TEK 03 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis for lite fall på gulv i dusjnisje. Badegulv har fall på gulv til sluk, men stedvis for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk i gulv på bad/wc. Ikke synlig membran i sluk, eller membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser. Utførelsen av membran rundt sluk er uoversiktlig og ikke dokumentert. Det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av frittstående wc, servant m/underskap, overskap m/speilfronter og overlys og lukket dusjhjørne m/skyvedør. Fall på badegulv er støpt med helning mot sluk i lukket dusjnisje. Det er plassert sluk utenfor dusjnisje, men det anbefales allikevel å etablere slisse mot gulv i lukket dusjnisje slik at evt. lekkasjevann utenfor dusjnisje kan nå hovedsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av krakelering i emalje på servant.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

For å få tilstandsgrad 1 så må servant byttes. Servant med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrad er satt på grunn av estetiske grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Bad har naturlig ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 10 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det må monteres mekanisk ventilasjon på våtrommet for å kunne endre tilstandsgrad. Naturlig ventilasjon har ikke samme kapasitet og funksjon som mekanisk ventilasjon. For mye fuktighet i et våtrom kan gi optimale forhold for mugg og sopp. Dette kan skade bygningsmaterialer og føre til dårlig inneklima.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk fra våtrom lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag/sameier /aksjeselskaper ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggkonstruksjon mellom dusjnisje og tilstøtende rom er i mur/betong og hulltagning er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter, laminat benkeplate m/fliser over, 1 ½ oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål, samt frittstående komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøl-/fryseskap.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål. Tilluft på kjøkken er ivaretatt med ventil i vegg og spalteventiler i vindu. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

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

Det må etableres forsert avtrekk fra kokesone iht. forskrifter for å kunne endre tilstandsgrad. Manglende forsert avtrekk over kokesone vil føre dårligere inneklima da matos/lukt kan spre seg i boligen, samt økt luftfuktighet spesielt ved koking.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte med føringer til sentralt ventilasjonsanlegg/yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av kobberrør og PVC/rør-i-rør.

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin, samt automatisk vannstoppesystem med magnetventil på vanntilførsel til vaskemaskin/oppvaskmaskin og følere i/under benkeskap på kjøkken.

Bad:
Synlig forkrommet vannrør på vegg, skjult rør-i-rør vannsystem over tak og i rørkasse. Tilgang til samlestamme for rør-i-rør vannsystem og stoppekran via inspeksjonsluke i rørkasse.

Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap, kun vannrør med utenpåliggende varerør.

Bod:
Synlig vannrør i kobber på vegg.

Stoppekran er lokalisert over himling på bad/wc og er funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende avrenning til rom med sluk fra samlestamme/rør-i-rør.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av waterguard på kjøkken som ikke er tilkoblet og slår ut når man setter den i stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres avrenning fra samlestamme for rør-i-rør vannsystem til rom med sluk. Manglende avrenning fra samlestamme kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

Waterguard på kjøkken må repareres/byttes.

TG 1 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid.

Tilstandsrapport

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

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad/wc og kjøkken, ventil i vegg, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter av ukjent årstall plassert i bod.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler. Dokumentasjon fra M-Tek viser at varmekabel er byttet i 2023.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på radiator på kjøkken. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på tilførselsrør til radiatorer. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Varmeanlegg/radiatorer må byttes/fornyes for å fa tilstandsgrad 1. Tilførselsrør til varmeanlegg/radiatorer må byttes/fornyes for å fa tilstandsgrad 1.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

Det opplyses av eier at det er utført innvendig EL-kontroll av Elvia/Hafslund i 2024. Det av den grunn ikke gjort videre vurderinger av det elektriske anlegget av takstmann. Det opplyses i brev fra Elvia/Hafslund følgene: Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført av M-Tek er fremvist. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på øvrig utført elektrisk arbeid.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Ny varmekabel og effektregulator.

Inntak og sikringsskap

3. 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 elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

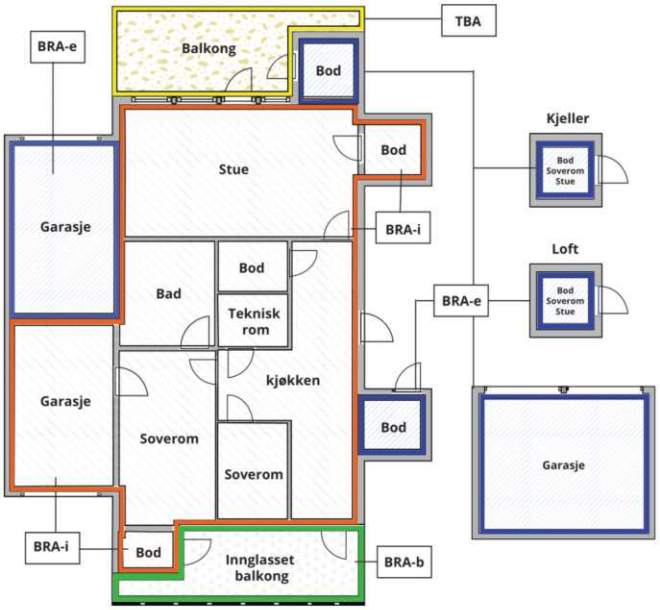
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		4		4	
Underetasje	40		8	48	
Kjellerbod		4		4	
SUM	**40**	**8**	**8**		
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
Underetasje	Entré, Gang, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Bod		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Loftsbod med måleverdig areal på ca. 3,7 m² og gulvareal på ca. 7,6 m², avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Kjellerbod på ca. 4 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 39,5 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Entrédør i ut til felles gang er ikke brannklassifisert (Ei30).

TEK 17 § 11-8. Brannceller: Bygningsdeler som omslutter en branncelle må ha nødvendige egenskaper for å hindre brann- og røykspredning fra en branncelle til en annen i den tiden som anses nødvendig for rømning og redning fra andre brannceller. Dette omfatter også randsonene, det vil si tilslutningen eller overgangen mellom ulike bygningsdeler.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Vegger mellom bod og øvrige rom er medtatt som S-rom iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2014. Vurdering av S-rom er gjort ut i fra godkjente byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Benjamin Lie Meredith	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	52		0	45951 m²	Arealopplysninger er hentet fra borettslagets årsberetning.	Ikke relevant

Adresse
Kalbakkveien 1 B

Hjemmelshaver
Engsletta Borettslag

Kommentar
Borettslaget omfatter bruksnummer 52 og 53.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
220/Engsletta Borettslag	950271639	220	OBOS på tlf. 22 86 55 00	Benjamin Lie Meredith

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

1-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens underetasje av 4 etasjer, underetasje, loft og kjeller. Leiligheten består av entré, gang, bod, bad/wc, kjøkken og stue med adkomst til sydvendt innglasset balkong med ca. 6,8 m² gulvflate.

Leiligheten har malt tapet, malt strie og malte veggoverflater, furugulv, belegg og laminat på gulv, kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, 1 loftsbod, felles sykkelbod, samt bruk av fellesvaskeriet som benyttes etter gjeldende regler. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som styret i borettslaget fordeler etter ansiennitet, ellers gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger på Kalbakken med avkjøring fra Trondheimsveien. Kort vei til offentlig kommunikasjon med T-bane og buss. Nærmeste handlesenter er på Kalbakken ellers kort vei til senter på Grorud, Veitvet eller Linderud med et godt utvalg av forretninger og øvrig servicetilbud. I nærmiljø finnes også skoler i alle trinn, barnehager, samf.hus, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, bad, turveier og Lillomarka.

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter fordelt på 17 bygninger. Tomten har diverse grøntanlegg med asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen. Fellesvaskeriet er i fyrhusbygningen, Kalbakkstubben 11. Betaling skjer med vaskekort, som kjøpes i Engslettas driftskontor, Kalbakkstubben 11.

Det er foretatt vindu- og balkongdør utskiftninger i borettslaget 2016. Det er i 2006/07 utført våtromsrehabilitering i borettslaget. Dette innebærer komplett utskiftning av sluk og alle rør for vann/avløp 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. For øvrige rehabiliteringer i borettslaget, se årsberetning.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6651792			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	29.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251001

Selger 1 navn
Benjamin Lie Meredith

Gateadresse
Kalbakkveien 1B

Poststed	Postnr
OSLO	0953

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.: 8712101

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: 40251001

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble lagt varmekabel på bad i 2014 av M-tek. I 2023 ble det gjort nytt arbeid på badet med varmekabler av Nexan. Dokumentasjon finnes i papirform.
Arbeid utført av	M-Tek og Nexan

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

Beskrivelse	I kott i leilighet er det et hull hvor vannledninger kommer inn.

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	Varmekabel på bad av M-tek i 2014 og varmekabel på bad av Nexan i 2023.
Arbeid utført av	M-tek og Nexan

Filer

EL dokumentasjon.pdf

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

Beskrivelse	Utført EL-kontroll etter varsel fra Elvia.

Filer

Tilsyn av El-anlegg.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251001

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

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: 40251001

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: 40251001

E-Signing validated

secured by nets

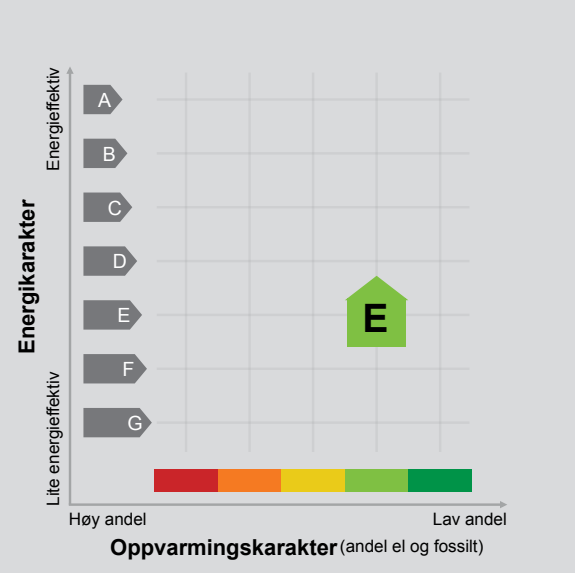
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benjamin Meredith	6c857e668171074dfd1ffcb2 6752cb051f7811a0	02.05.2025 17:26:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40251001

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Kalbakkveien 1B
Postnummer	0953
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80229143
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-112115
Dato	29.04.2025
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:	35
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
Kalbakkveien 1B	80229143	U0102	0	0	6

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	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	35 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	35 m²
Totalt BRA	35 m²
Oppvarmet luftvolum	84 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	1,26 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	237,8 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	129,8 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	199,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 950 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	227,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 566 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	227,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 950 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	2 543 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 408 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 950 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,9 %

Privatmegleren Renommé As
v/Håkon Bjerke Thronæs
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

8477471 152/220 28.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025.

Boligselskap:	152 Engsletta Borettslag
Organisasjonsnr:	950.271.639
Andelseier:	Benjamin Lie Meredith
Leieobjektnr:	220
Adresse:	Kalbakkveien 1 B, 0953 OSLO
Andelsnummer:	6
Borettsinnskudd:	kr 3.900,–
Hjemmeside:	http://www.engsletta.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6651792.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt daglig leder på kontor@engsletta.no.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Øker med 10% fom. 01.01.2025.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS602-114946528	A	9.139.717,-	2 år 8 md.	2		Flyt	4,64%
* OBOS01-98208204882	A	31.632.280,-	10 år 11 md.	12		Flyt	5,44%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.771,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.206,-
Oppvarming	654,-
Internett	449,-
Kapitalkostnader lån HUS602	462,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	236,-	3.491,-	10.842,-	64.190,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS602-114946528	13.782,-	470,-
* OBOS01-98208204882	47.432,-	486,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 62.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

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/Driftskontoret Engsletta Borettslag Kalbakkstubben 11, 951 OSLO, e-post: kontor@engsletta.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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

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.

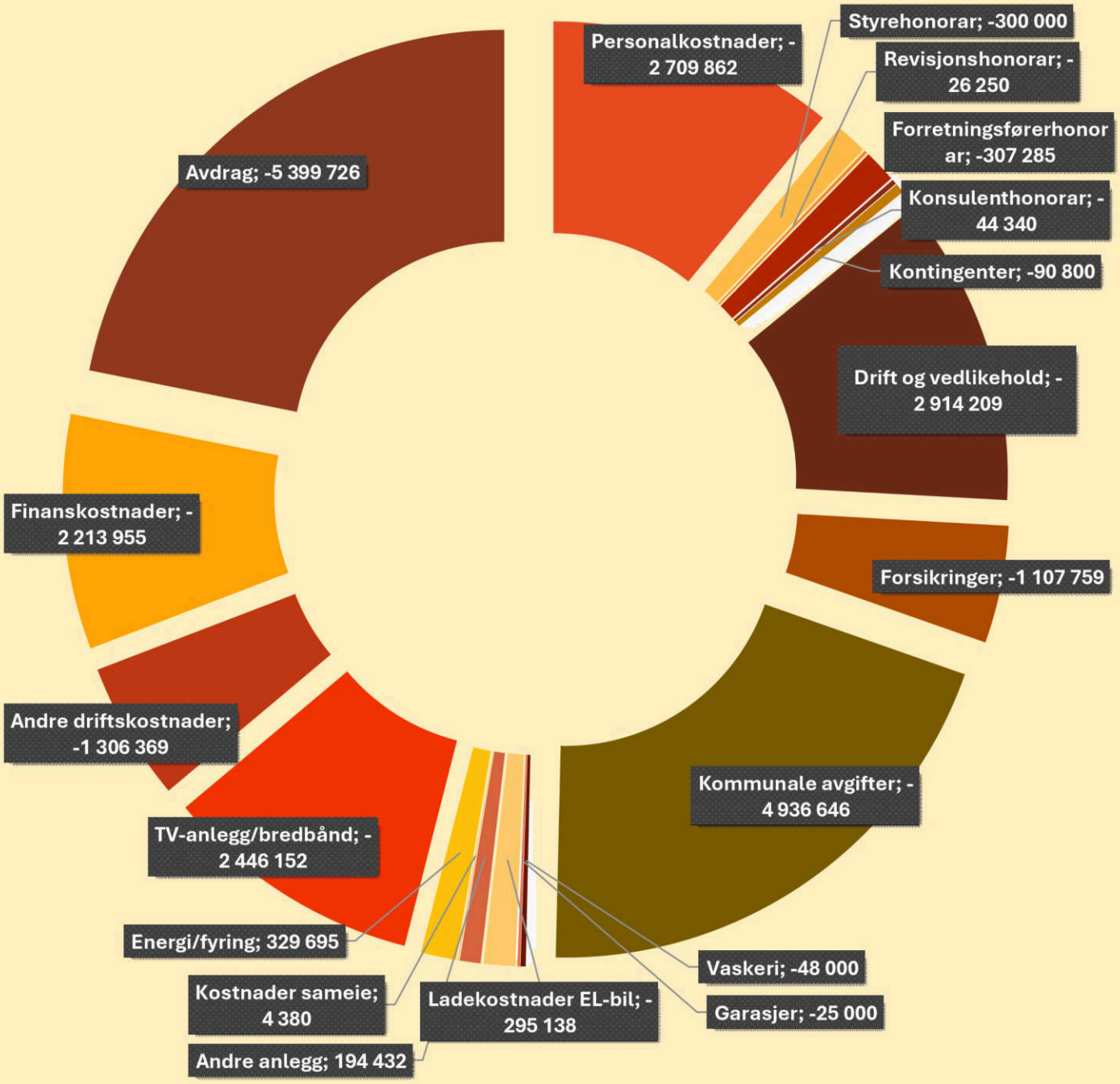
Vi håper at dere deltar på den digitale generalforsamlingen i Engsletta borettslag og som pågår i perioden 24.- 29. april. Dette er 2 dager kortere enn vanlig, noe som skyldes at påsken kommer sent i 2025. **Vi håper også at så mange som mulig av dere møter opp på beboermøte som avholdes på Grorud samfunnshus 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 organisasjonsnummer 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: 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: Er leilighetens fastmonterte lysarmaturer i orden, uten sprekker og godt festet til underlaget? Er kupler/lampeglass hele?		
Tørketrommel: Renser du jevnlig lofiltret?		
Kabler, ledninger, brytere og stikkontakter: 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: 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: 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: 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: Renser du vannlås i sluk regelmessig? Kraner som drypper/klosett som renner: sørger du for omgående utbedring? Er rørforbindelser i himling kontrollert for kondens/lekkasjer? Er lufteventilen åpen?| Er det luftespalte mellom badedør og terskel?		
Lekkasjekontroll i kjøkkenbenk: Kontroller rørkoblinger jevnlig og utred årsaken dersom lekkasjesikring slår ut.		
Ventilasjon: 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



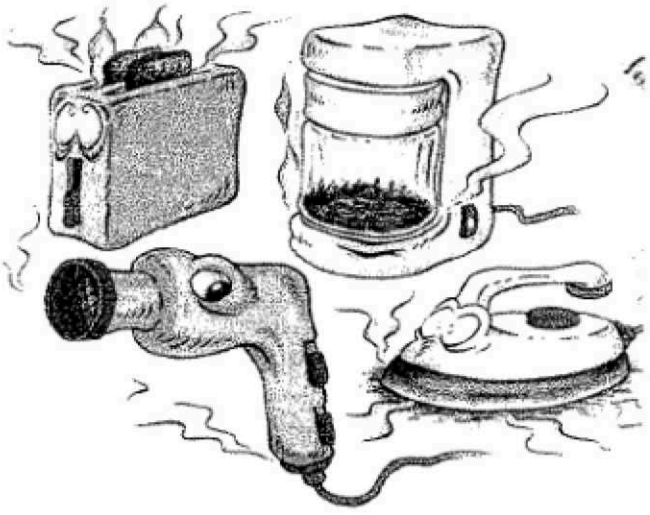
Røykvarsleren bør testes minst en gang pr. måned og hver gang du har vært bortreist over lengere tid. Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l.

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.

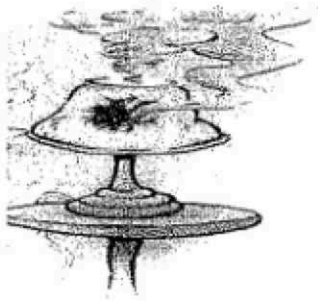
Uforsiktig omgang med elektrisk utstyr er en av de største brannårsakene i Norge. Mange av brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.

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

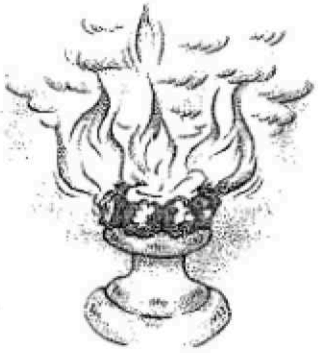
Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag



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

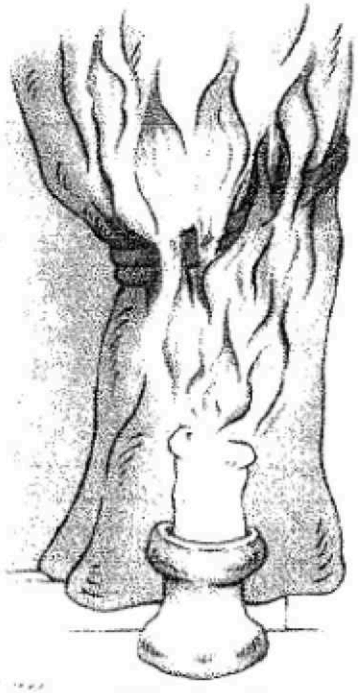
Tøm askebegeret på en forsvarlig måte

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.



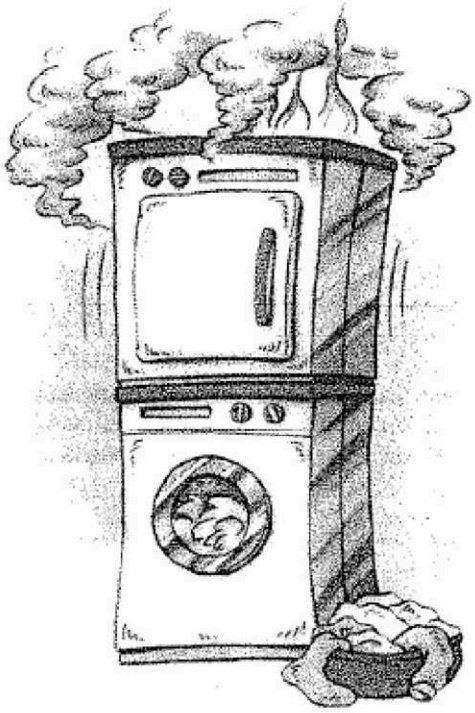
Hvis telyset flammer opp må du aldri helle vann på det. Dette vil føre til en voldsom oppflamming. Kvel flammen, f.eks. med en lyseslukker – ikke blås

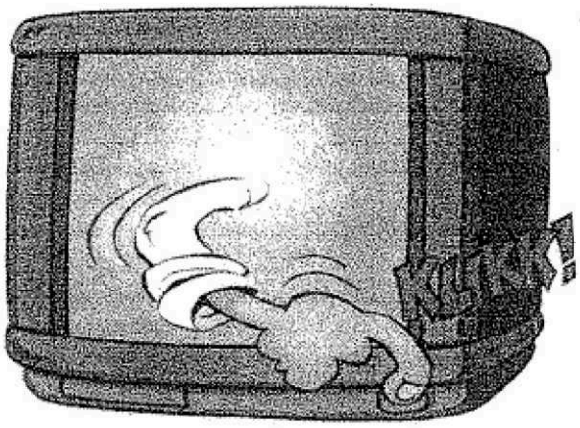
INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

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

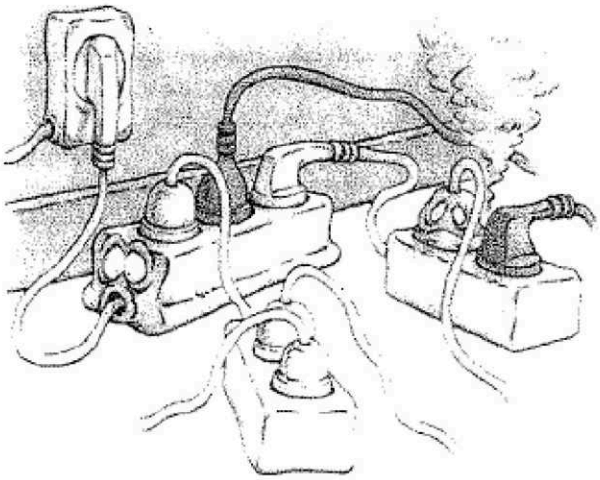


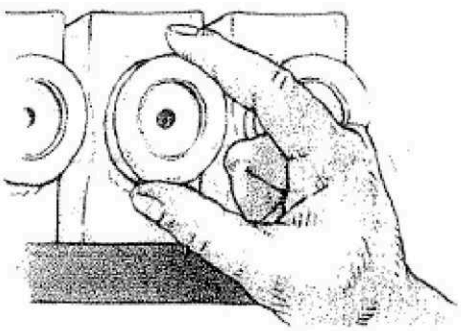


Støpsler og skjøtekontakter er svake ledd i elektriske installasjoner, og feil her øker brannfaren.

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikontakter.

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



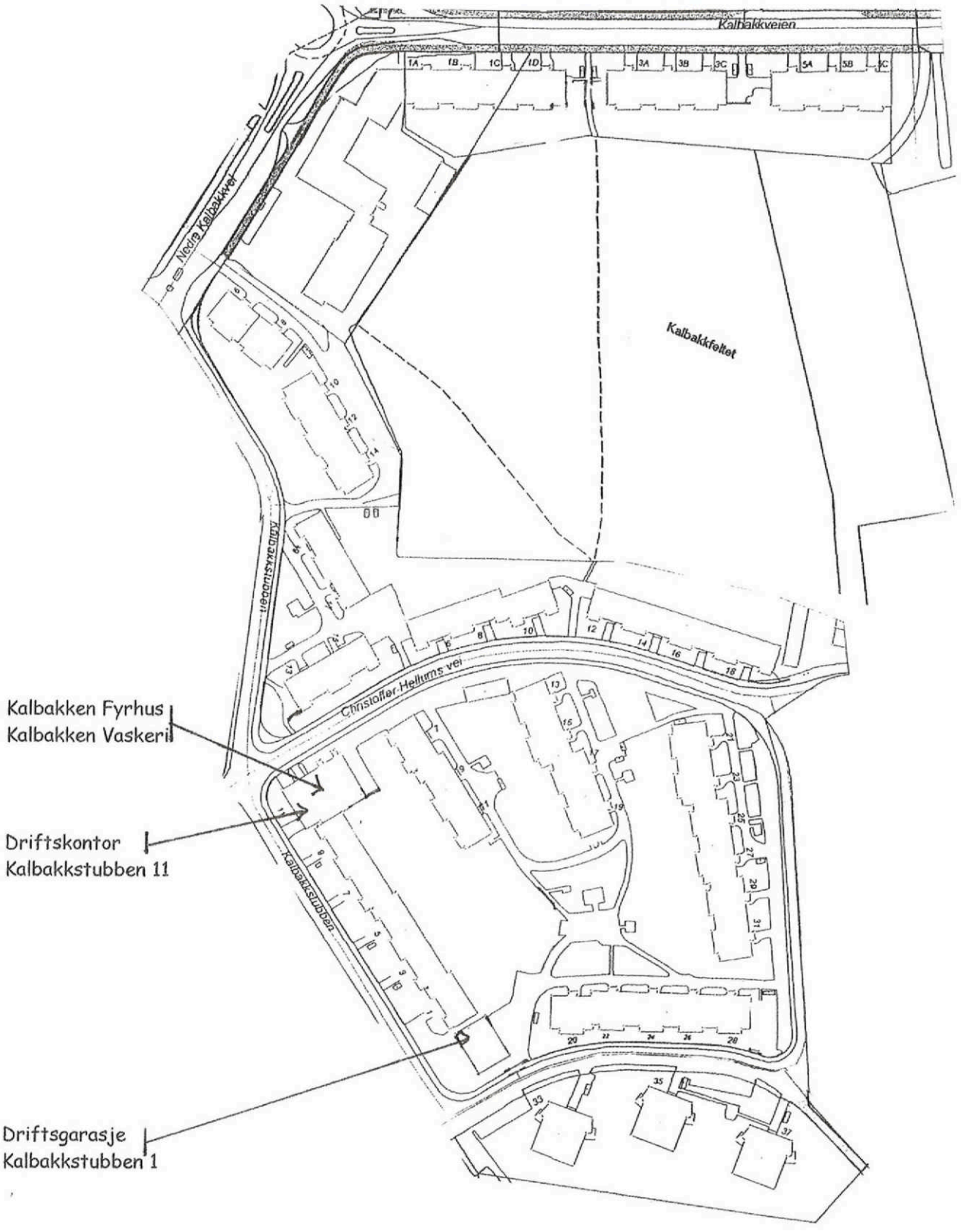


Hvis støpsler kontakter eller sikringer blir varme er dette et faresignal. Autorisert installatør må kontaktes snarest.

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.

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 17. april 2024

§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.

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i fellesrom, uteboder eller oppgang. 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.

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.

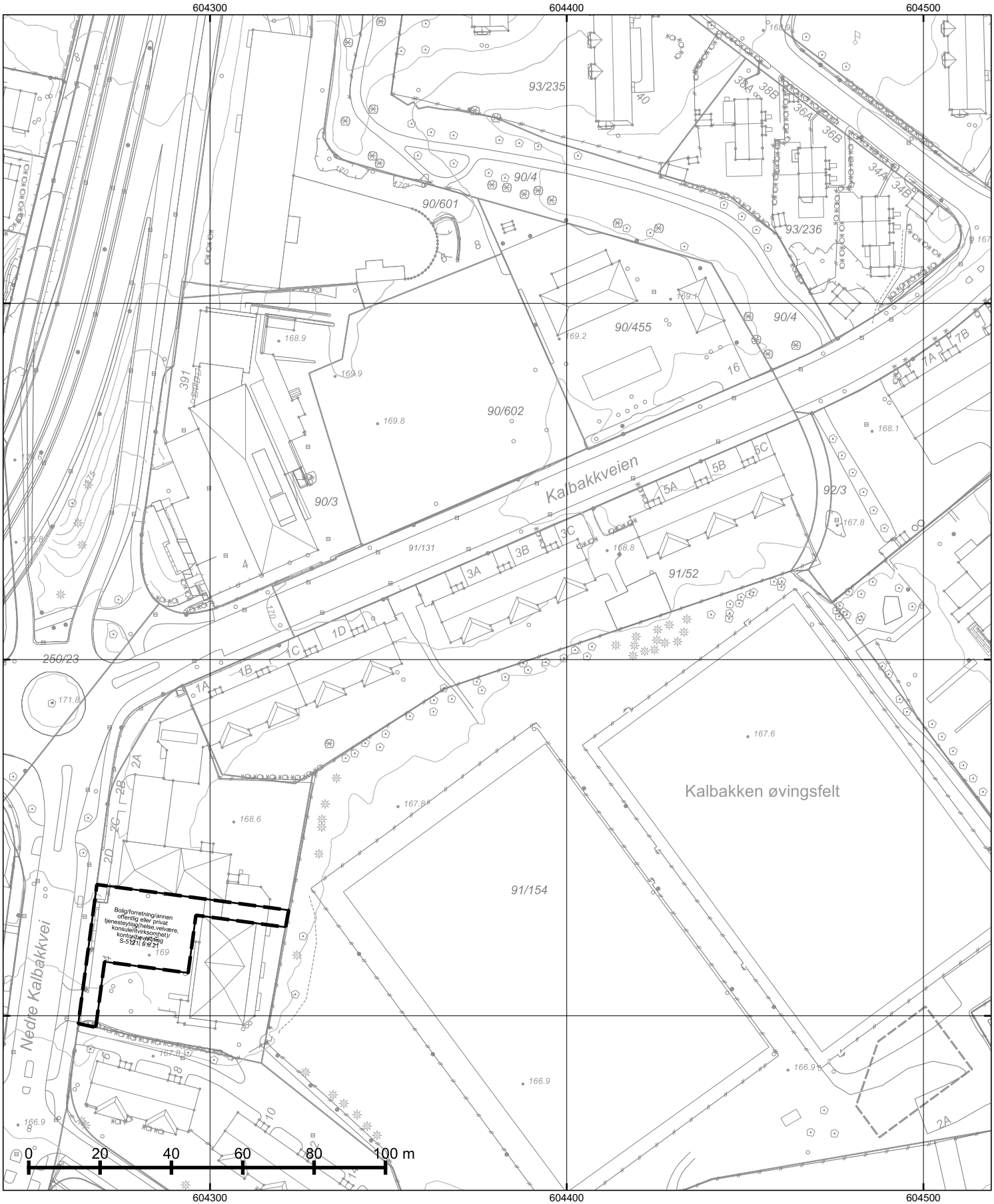
§13 Styret/ansatte

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

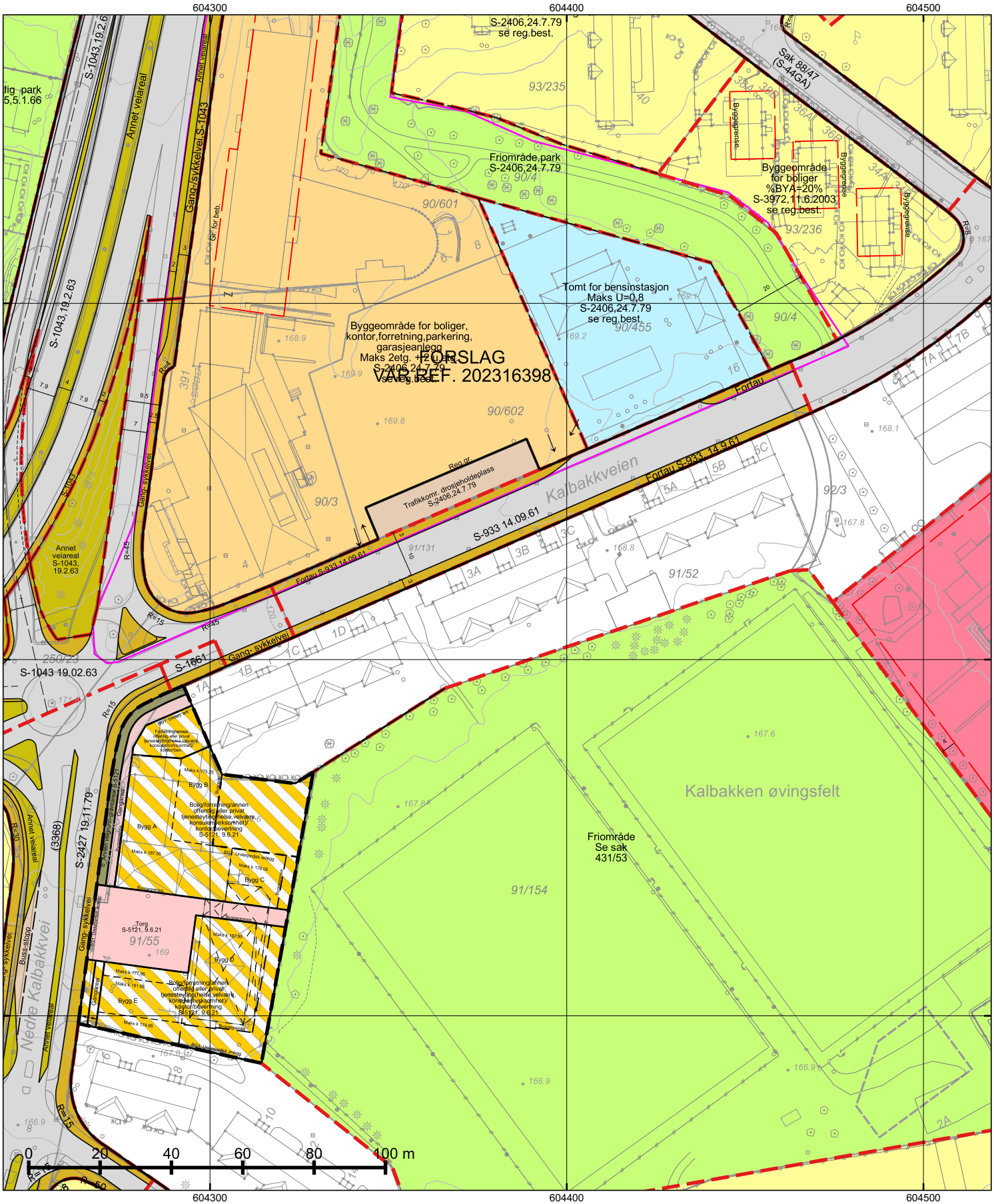
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141875/ 86510630
Deres ref.: 40114/ HAKBJE
Adresse: KALBAKKVEIEN 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/52

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: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

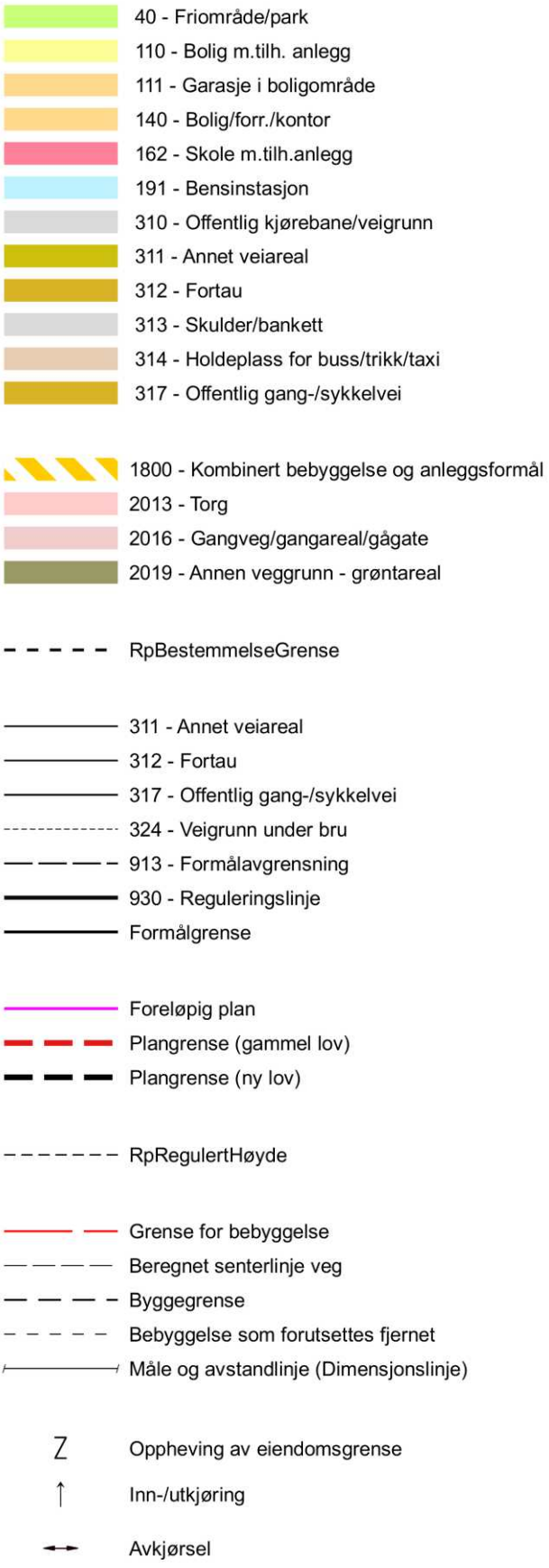
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

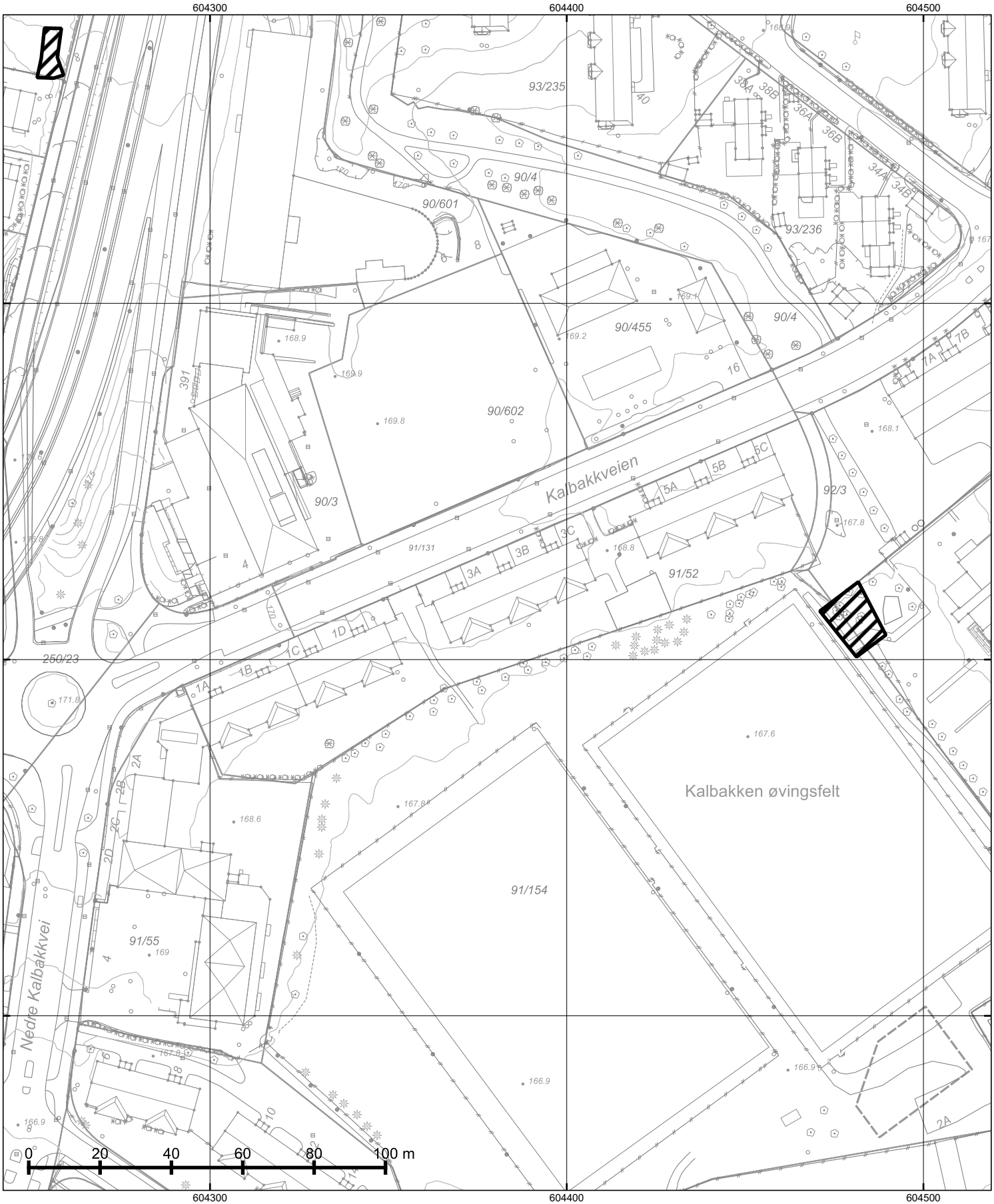
PlottID/Best.nr: 141875/ 86510630
Deres ref.: 40114/ HAKBJE
Adresse: KALBAKKVEIEN 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/52

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

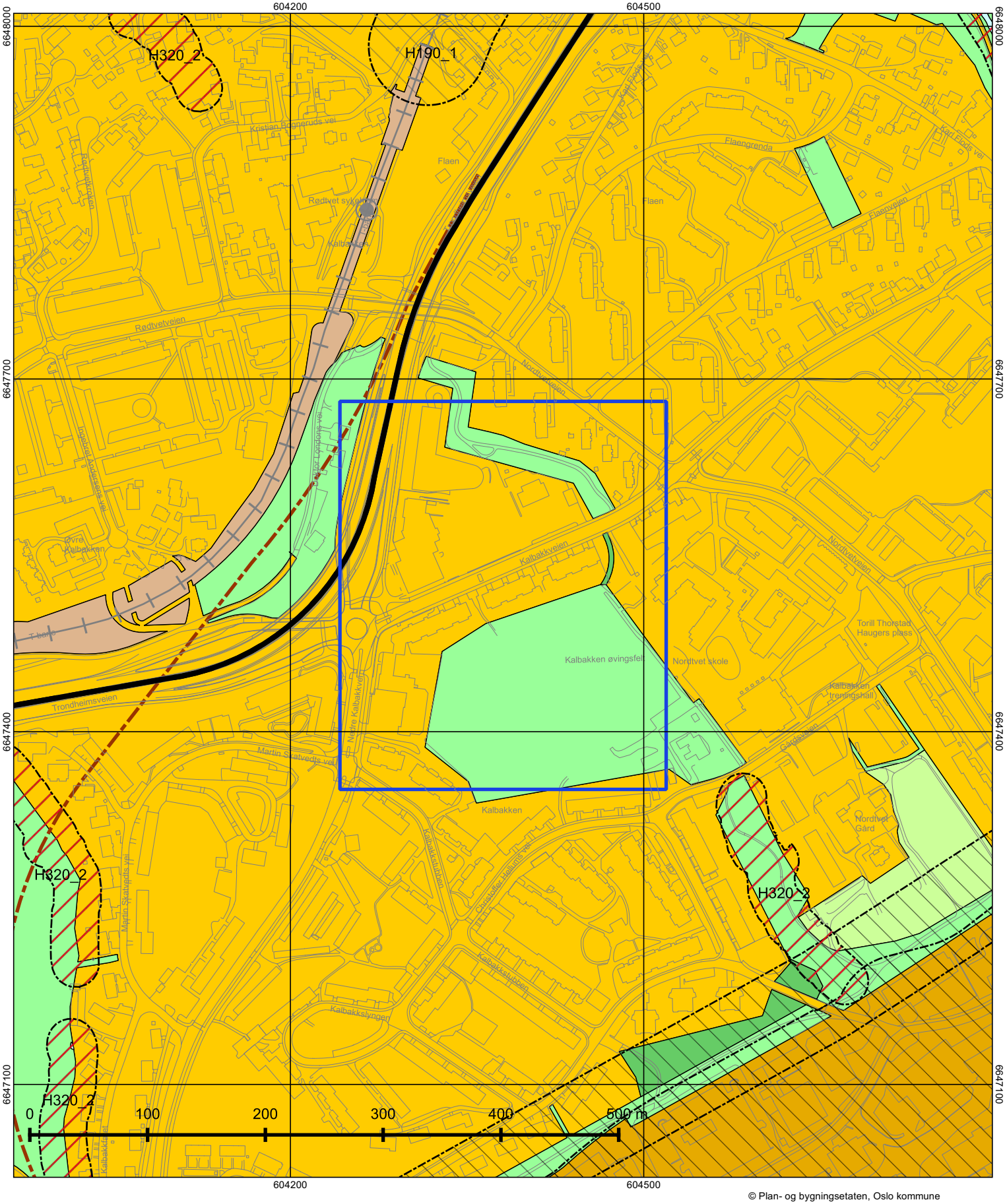
Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141875/ 86510630
Deres ref.: 40114/ HAKBJE
Adresse: KALBAKKVEIEN 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/52

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141875/86510630
Deres ref.: 40114/ HAKBJE

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håkon Bjerke Thronæs
KALBAKKVEIEN 1A

Dato: 28.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510630
8477470

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.91 BNR. 52

Vi viser til bestilling av 20250428 for KALBAKKVEIEN 1A.

GNR. 91 BNR. 52

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1956.

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

6272 m²

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

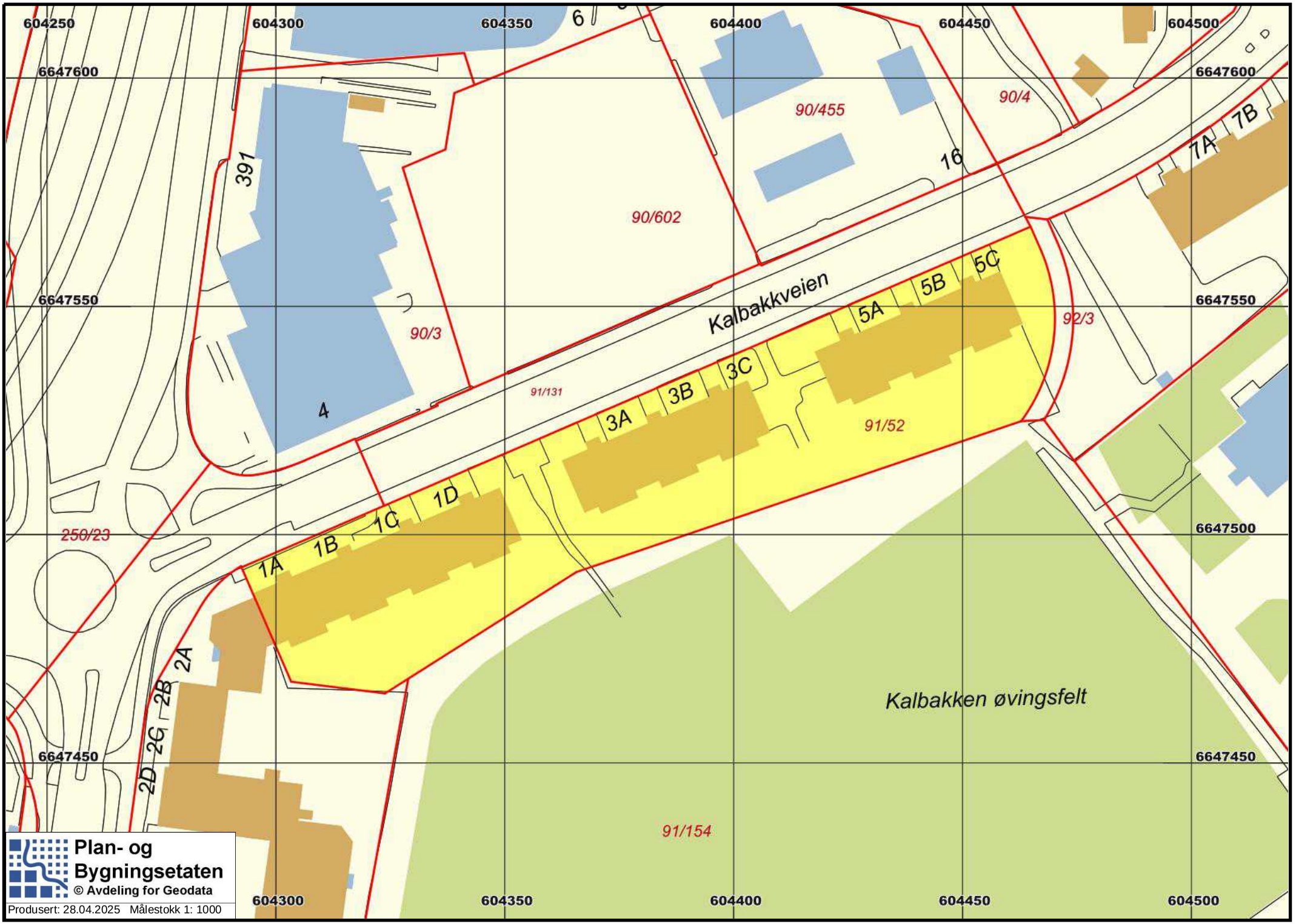
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


604250
604300
604350
604400
604450
604500
6647600
6647550
6647500
6647450
Kalbakkveien
Kalbakken øvingsfelt
90/602
90/455
90/4
90/3
92/3
91/131
91/52
91/154
250/23
391
4
6
16
1A
1B
1C
1D
2A
2B
2C
2D
3A
3B
3C
5A
5B
5C
7A
7B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.04.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00
HS/GN

KOPI

Oslo, den 24/4-61

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 91, bnr. 52, blokk 16, Kalbakkveien 1.

Journalnr.
56/821

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17/3-61

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder
Ark. S. Narve Ludvigsen, Charlotte Andersensvei 23, Vindern.

Ansvarshavende
Murmester Kristian Olsen, c/o Fagbygg A/S, Kr. Augustgt. 6, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

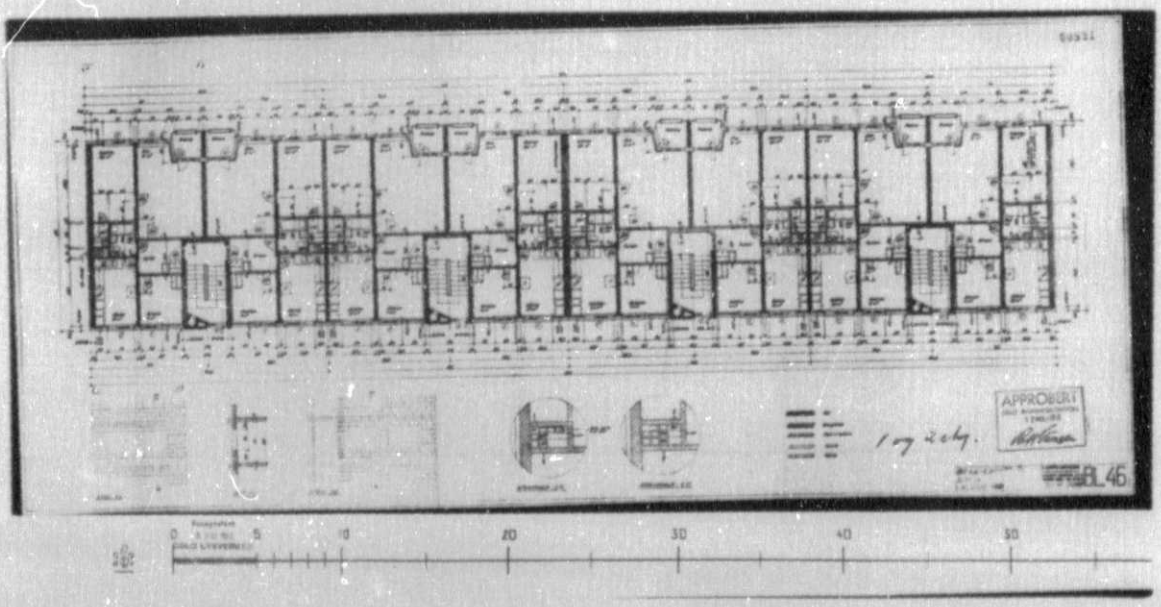
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

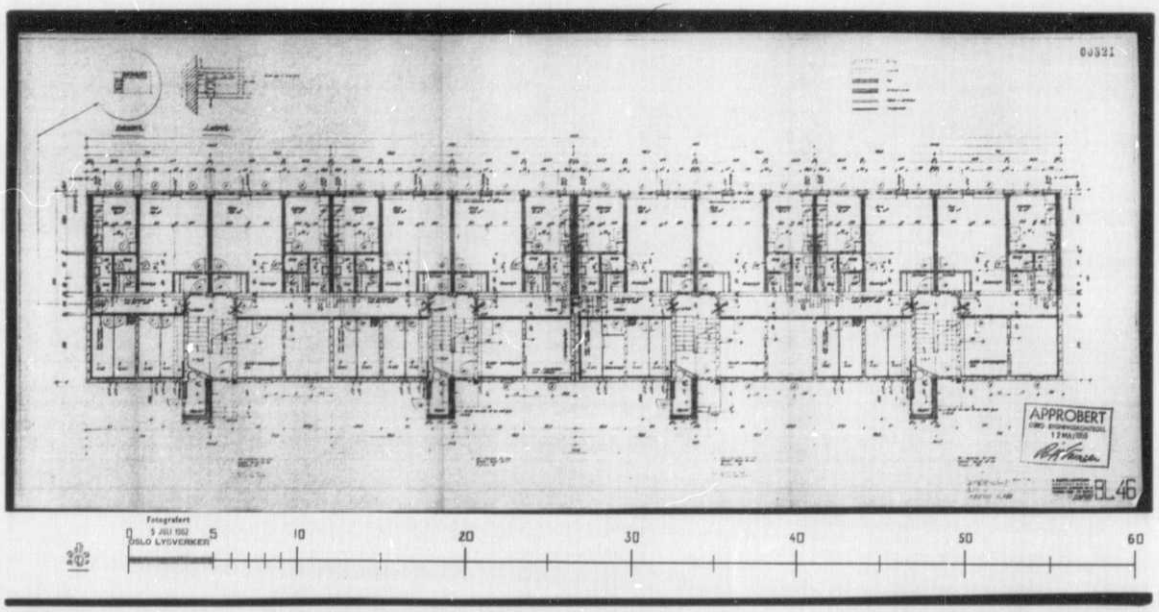
Distriktsingeniør
H. Stangeland

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

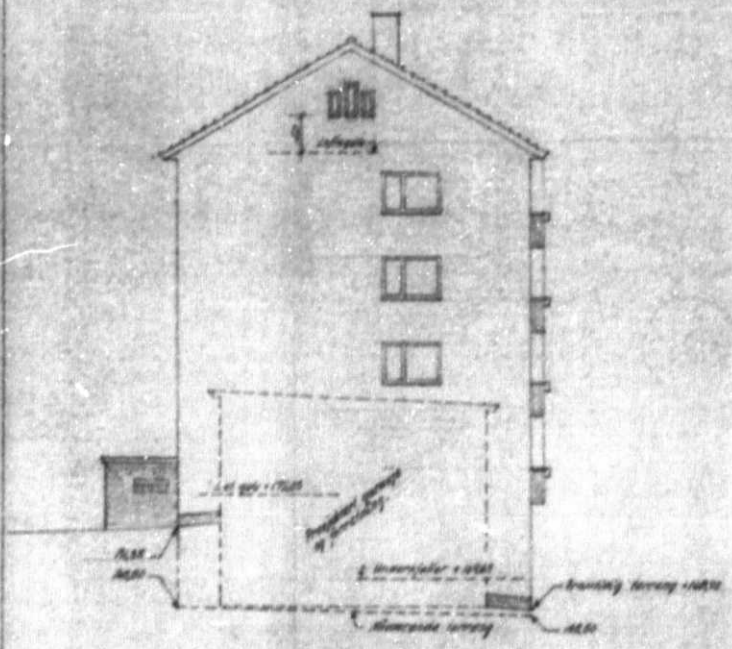
3000. 10-60. E. A. -

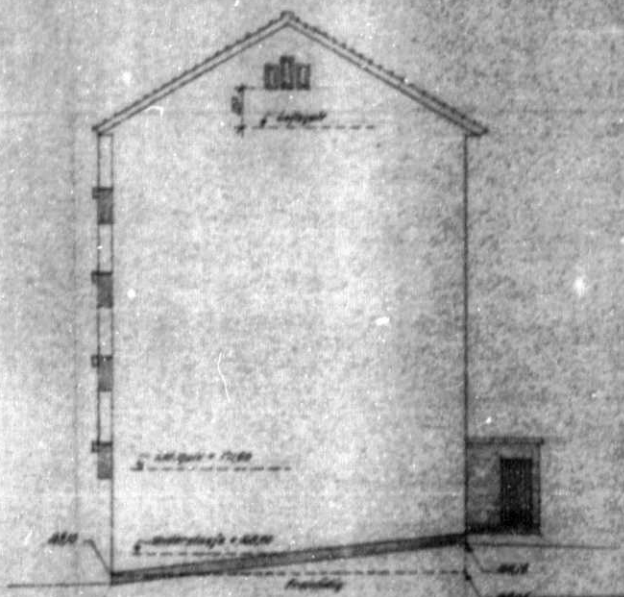
MEDFOTOGRAFERT- 19 X




APPROBERT
BL 46
Fotografert
5 JUL 1952
OSLO LYSVERKER
0
5
10
20
30
40
50
60

05821





APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅDAL
12 MAI 1956

OSLO NEDRE ALLMENNING
BLOKK 46
GAVLER 1:100

S. HARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M.N.A.L.

BL. 46

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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	91/53 Blokk 46, Kaldbakkveien 1	Journalnr.	84/3228
Arbeidets og bygningens art	Kledning av gavler	Innlevert	7.8.84
Byggherre	Engsletta Brl. v/OBOS, P.B. 8328 Hammersborg, 0129 Oslo 1.		
Anmelder	Fagbygg A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo 6.		

EB/BH

Oslo, den 28. august 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke
overarkitekt

SK; B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Kledning av gavler

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr
Kaldbakkveien 1	Gnr.91,bnr.53	84/3228

Byggherre

Engsletta Brl.
v/OBOS
Postboks 8328 Hammersborg

0129 OSLO 1

KV/KL

Ansvarshavende

O.ing. Gunnar Slipsanger
Fagbygg A/S
Ole Deviks vei 14

0666 OSLO 6

Dato 12.november 1984

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SKI. C-16 ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kaldbakkveien 1 A-B-C-D-bl. 46	**Gnr.91,bnr.52**	**85/466**

Byggherre

Engsletta Brl.
v/Per Løchen
Nedre Kaldbakkvei 6

0950 OSLO 9

Ansvarshavende

O.ing. K. G. Meldahl
Fridtjof Nansens vei 19

0369 OSLO 3

KV/lw

Dato 25.9.1985

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

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.

Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SKI. C-16 ANDVORD

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	940005804	97/54845

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

Arbeidssted : 091/0052 Kalbakkveien 1A, B, C (Hus 46)
Byggherre : Engsletta Brl. v/Rolf Winther, Kalbakkstubben 11, 0951 OSLO
Arbeidets art: HUS 46 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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Engsletta Brl. v/Rolf Winther
Kalbakkstubben 11

0951 OSLO

Adner, Roger
Tomtersvingen 23

2009 NORDBY

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940005804	97/54839

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

Arbeidssted : 091/0052 Kalbakkveien 1A, B, C (Hus 46)
Byggherre : Engsletta Brl. v/Rolf Winther, Kalbakkstubben 11, 0951 OSLO
Arbeidets art: HUS 46, INNGLASSING BALKONGER

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.

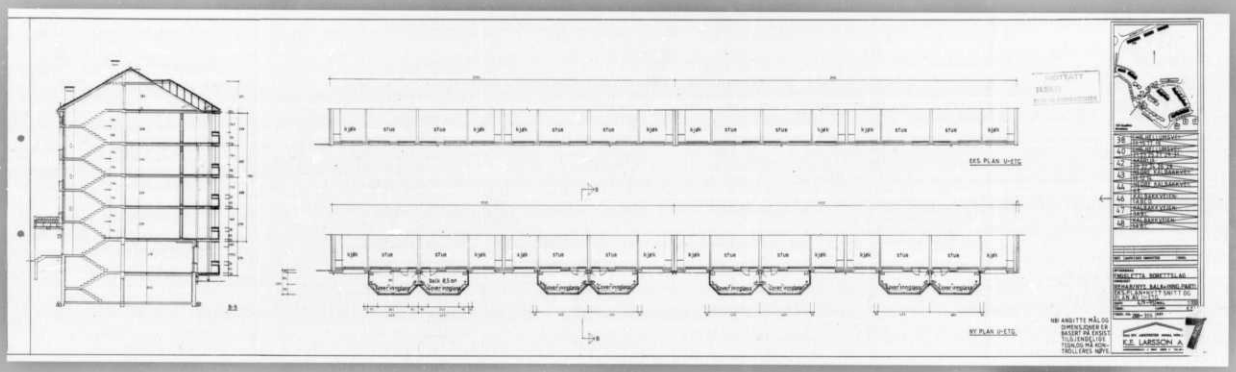
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 91 Bnr.: 52 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Kalbakkveien 1 A
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 1 B
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 1 C
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 1 D
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 3 A
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 3 B
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 3 C
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 5 A

Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 5 B
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Kalbakkveien 5 C
Gatenr:	13595
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0953 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:12.05.2025 kl. 08.10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/42951-1/105 16.07.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 499 774 Omsetningstype: Uoppgitt Engsletta Borettslag ORG.NR: 950 271 639 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1974/20522-1/105 21.10.1974	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 2 365 000 Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778 UTEN OPPTRINNSRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE **
1974/20522-3/105 21.10.1974	PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen
1976/26650-1/105 01.12.1976	** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 2,366,400
1984/10203-1/105 01.03.1984	** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 2,371,600
1985/70446-1/105 13.11.1985	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 2 369 100 **
1995/24799-1/105 15.05.1995	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1995/23302-1
2002/48080-1/105 23.07.2002	** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 2,374,300
2003/85348-1/105 18.12.2003	** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 2,384,100
2004/17287-1/105 11.03.2004	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 2 376 600
2005/10209-1/105 14.02.2005	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 73 100 000 Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2015/968312-1/200 20.10.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1184023-1/200
24.10.2023 21:00
** TRANSPORT

FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
TIL: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1959/12340-3/105 12.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Barnehagen ved blokk 28 skal
kunne benytte tilfluktsrom m.v.

1986/42951-2/105 16.07.1986 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2000/5139-1/105 27.01.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra
Vegloven vedr. nybygg -
4 avfallsboder
Kan ikke slettes uten samtykke fra
direktøren for

	Samferdselsetaten i Oslo
2016/1025638-1/200 07.11.2016	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om fire nedgravde søppelkontainere Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Midlertidig dispensasjon fra vegloven Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

GRUNNDATA

1956/15416-1/105 18.12.1956	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 91 BNR: 2
1957/990111-1/105 17.07.1957	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr.92,bnr.60
1987/86021-1/105 22.12.1987	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 91 BNR: 131

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950271639 Andelsnr.: 6

Engsletta Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 12.05.2025 kl. 08.10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1352394-1/200
04.12.2023 09:51

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 3 260 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
MEREDITH BENJAMIN LIE
[redacted]
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/1352395-1/200
04.12.2023 09:51

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3 260 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417595-1/201	REGISTRERING AV
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
12.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 271 639 Andelsnr 6

Eiendommens adresse:

Kalbakkveien 1B, 0953 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 681 811
Som sekundærbolig:	kr 2 727 243

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kalbakkveien 1B

Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	2 min 0.2 km
Kalbakken Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	4 min 0.4 km
Flaen barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kalbakken	1 min
Rema 1000 Kalbakken	2 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 2025

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	17 min
Apotek 1 Kalbakken	2 min
Grorud Vinmonopol	17 min

SPORT

Kaldbakkenfeltet	2 min
Kalbakken kunstgressbane	2 min
Fresh Fitness Kalbakken	2 min
SATS Kalbakken	2 min

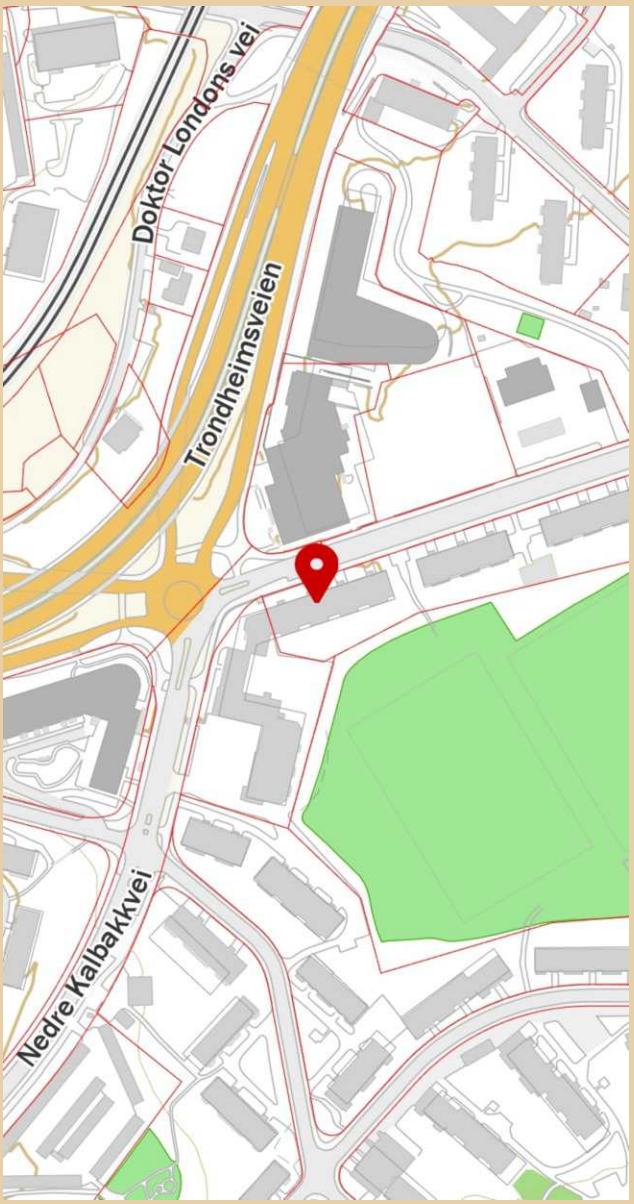
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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 2025

Kalbakkveien 1B

Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	2 min 0.2 km
Kalbakken Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	4 min 0.4 km
Flaen barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kalbakken	1 min
Rema 1000 Kalbakken	2 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 2025

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	17 min
Apotek 1 Kalbakken	2 min
Grorud Vinmonopol	17 min

SPORT

Kaldbakkenfeltet	2 min
Kalbakken kunstgressbane	2 min
Fresh Fitness Kalbakken	2 min
SATS Kalbakken	2 min

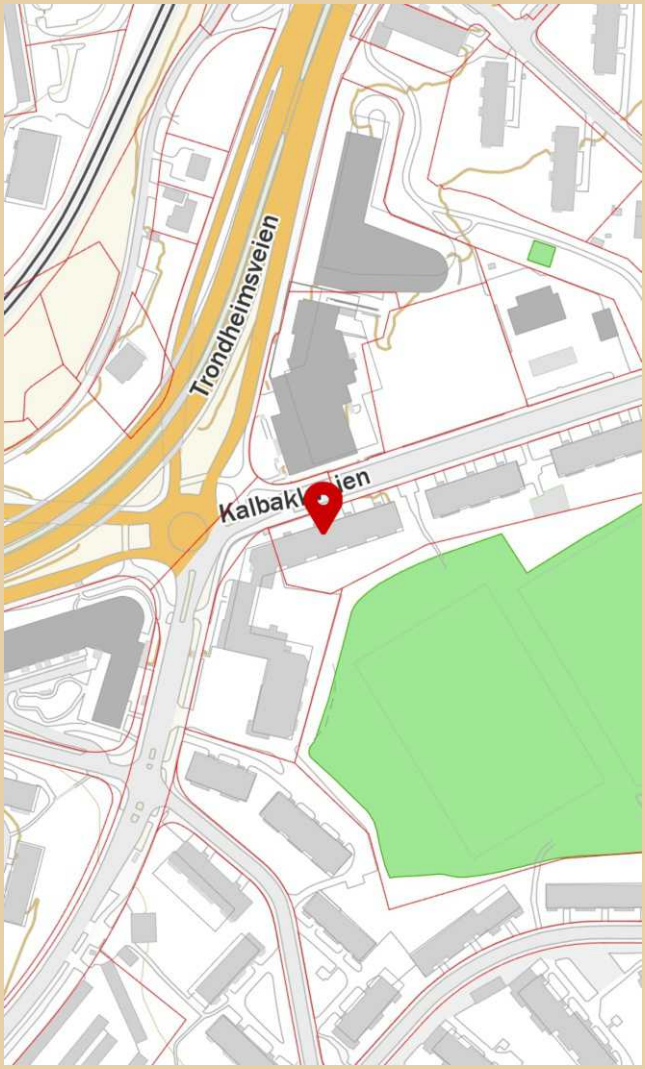
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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 2025

Kalbakkveien 1B

Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	2 min 0.2 km
Kalbakken Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

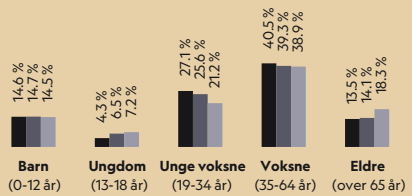
BARNEHAGER

Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	4 min 0.4 km
Flaen barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kalbakken	1 min
Rema 1000 Kalbakken	2 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 63/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Kaldbakkenfeltet	2 min
Kalbakken kunstgressbane	2 min
Fresh Fitness Kalbakken	2 min
SATS Kalbakken	2 min

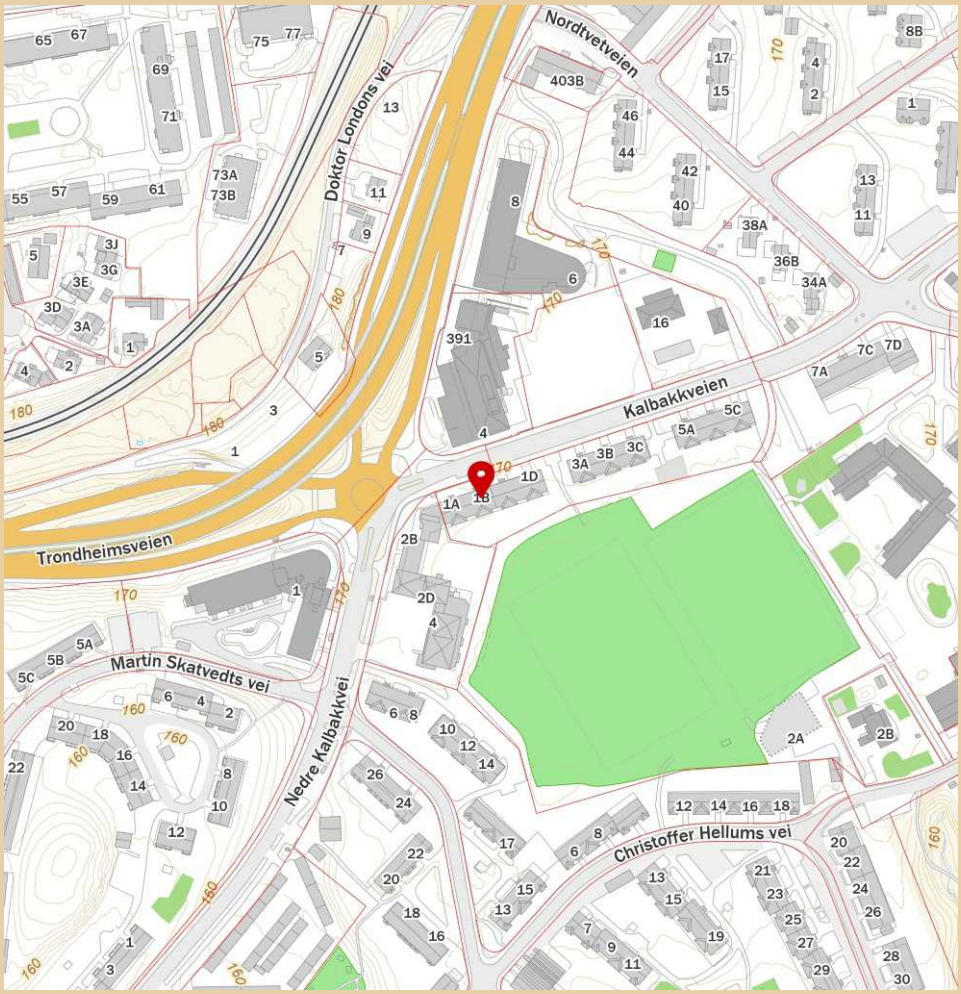
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

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 2025

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:
Kalbakkveien 1B, 0953 Oslo
Gnr. 91, Bnr. 52, andelsnr. 6 i ENGSLETTA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251001

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
