PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

KALBAKKSLYNGEN 18

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden Energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Årsmøte 2026

Protokoll til årsmøte 2026

Vedtekter og husordensregler

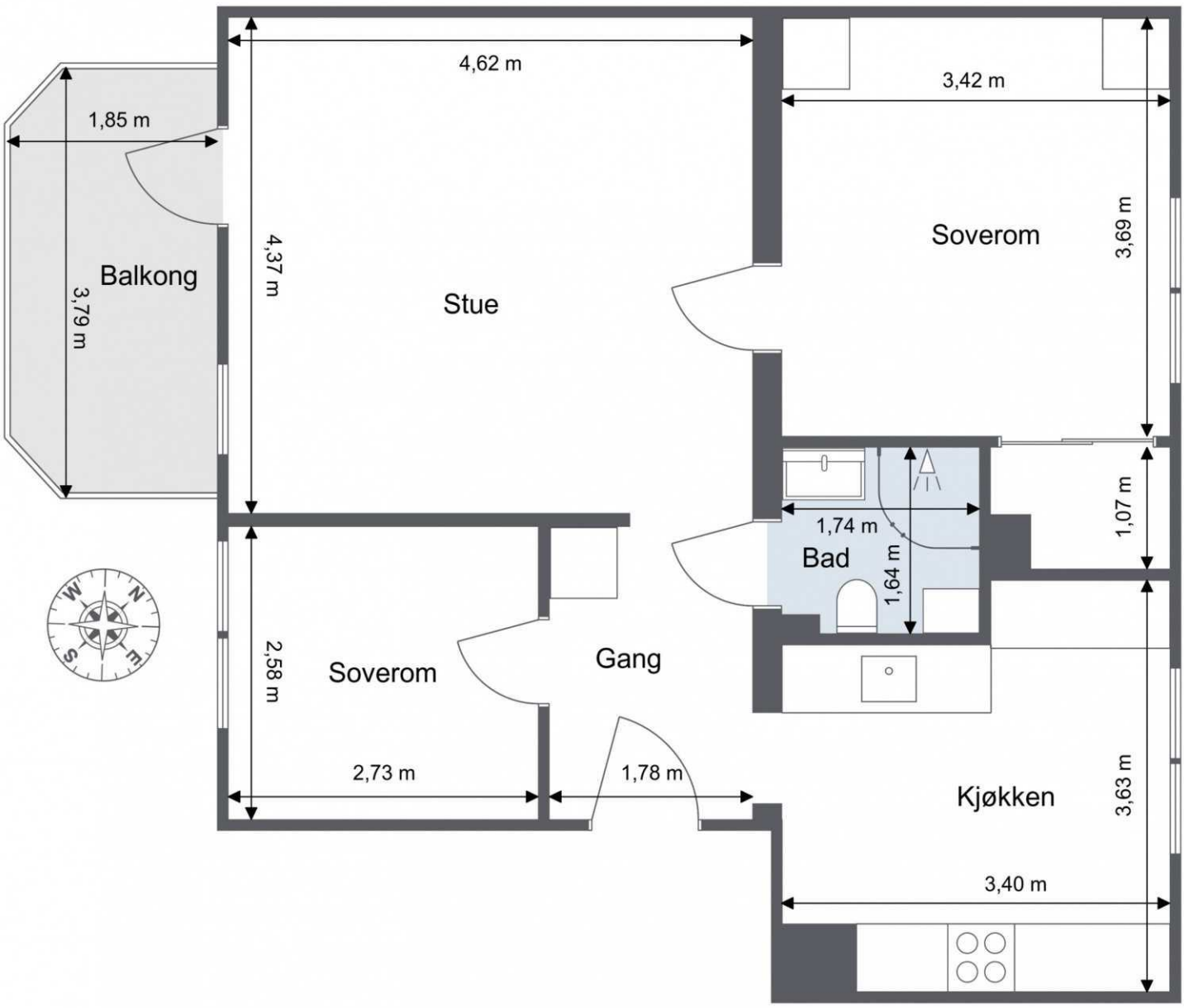
Nabolagsprofil

Budskjema

Løsøreliste

KVADRAT
TAKST AS

Kalbakkslyngen 18
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Kalbakkslyngen 18, 0951 OSLO

OSLO kommune

gnr. 91, bnr. 38

Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 28.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26154 **Eiendomsverdi ref nr:** LT3426

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Kalbakken, bydel Grorud i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal god standard med behov for modernisering av baderom på sikt.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Fyring inkludert i felleskostnadene (radiatorvarme).
Varmekabler på bad.
Varmtvann fra bereder i leiligheten, plassert i kjøkkenbenk/skap.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2020 med integrerte hvitevarer.
Glatte fronter og benkeplate i laminat.

Flislagt baderom, totalt modernisert i 2006 i regi av borettslaget (i henhold til tidligere salgsoppgave).
Gulvmontert klosett, dusjsone med svingbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

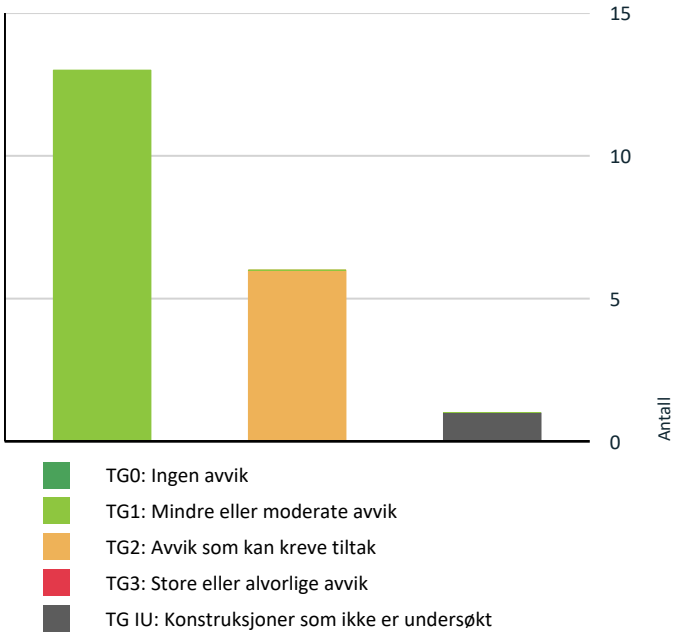
3-roms leilighet i 1. etasje med balkong:

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmer på betongdekke.
Rekkverk i stål med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm.

Tilstandsrapport

Stikkontakt, utelys og terrassevarmer på vegg.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Malt innside.

–

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

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig, liggende kledning på balkonger.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1955 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Malt strie, spilevegg og glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i entrè/gang.

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.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Glatte innerdører.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Plassbygdskap i entré/gang og soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det ble i borettslaget gjennomført modernisering av våtrommene i perioden 2005-2007.
Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt, men antas å foreligge hos borettslagets styre.
Arbeidene ble utført av A. Stenberg & Søn AS.

I henhold til tidligere salgsoppgave ble baderommet i leiligheten modernisert i 2006.

–

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering på sikt.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.

Tilstandsrapport

– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,23 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 28 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Hjelpesluk under servant.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å
forlenge slukets levetid.

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

Tilstandsrapport

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

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.

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

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter med heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert klosett.
Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist at det mangler tettelister på dusjdører.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil i himling.

Det er påvist tilluftsspalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er opplyst av forrige salgsoppgave å være fra 2020.
Glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i himling på bad.
Inspeksjonsluke.

–

Tilstandsrapport

Ved evt vannlekkasje vil lekkasje vann komme over himling.
Det anbefales å montere ett fordelerskap med kontrollert avløp til rom med sluk.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Overvåk tilstanden jevnlig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk/skap, ca. 107 L, installert i 2020.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

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

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

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

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

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

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

   EL-kontroll: 18.08.22 og Arbeid (utbedring av avvik): 13.10.22

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

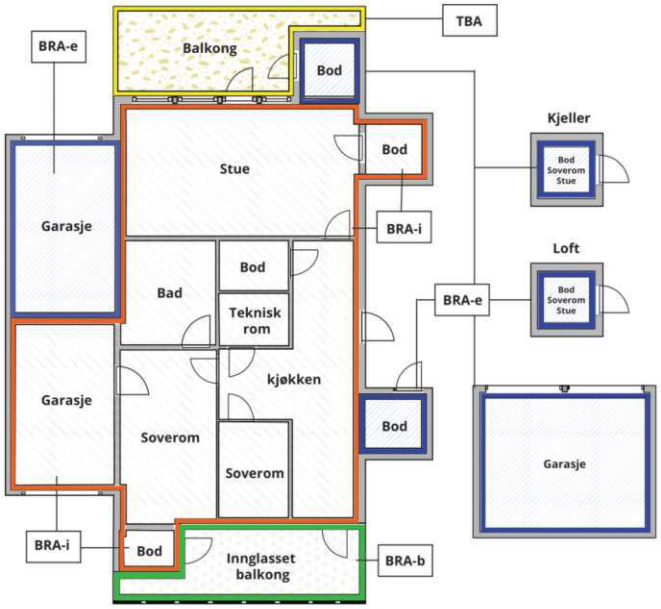
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 1. etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	7
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**64**	**5**			**7**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 6,7 m² (TBA).

–

Loft:
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 13 m² (skråtak).
Boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,8 m².

Begge bodene er merket med nr. 1050.

–

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

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Satt opp spilevegg 2022. Arbeid antas utført av tidligere eier.
Garderobeløsning i soverom i 2021. Arbeid antas utført av tidligere eier.
Overflater på kjøkken, gang, soverom og stue malt 2022-2023. Arbeid utført av eier.
Renset lufteventil på våtrom 2024. I regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Ole Aspelien Sandnes	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kalbakkslyngen 18

Hjemmelshaver
Akerli Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1050/Akerli Borettslag	950325046	1050	OBOS - 02333	Ole Aspelien Sandnes og Emilie Aspelien Sandnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
55

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med balkong, beliggende på Kalbakken, bydel Grorud i Oslo.
God offentlig kommunikasjon; buss og T-bane med hyppige avganger. Gangavstand til tog.
Nærbutikk samt nærsenter på Kalbakken med apotek, bank og dagligvareforretning.
Nærmeste større senter på Grorud. Alna senter og Linderud senter med det meste av forretninger og servicetilbud.
Barnehager og skoler i alle trinn i nærområdet. Ellers nærhet til idrettsanlegg, svømmehall, bibliotek.
Lillomarka i nærheten med turområder for både sommer og vinterstid.

Om tomten

Felles eiet tomt på 47 352 m².
Fellesarealene er pent opparbeidet med store grøntarealer, beplantning, asfalterte gangveier, lekeplasser og sittegrupper.

Borettslaget har 132 p-plasser og 35 garasjer som leies ut etter ventelister.
Det er tilrettelagt for etablering av ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på de fleste parkeringsplassene.
Montering av ladepunkt fra Ladeklar bekostes av beboer.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst av selger:
Felleskostnader: 5192 kr (per d.d: 16.04.26)

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Hjemmeside: http://www.akerli.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1955 og oppført med i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 406 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1956 og tomten ble kjøpt i 1986.

Fellesvaskeri i fyrhusbygningen i Kalbakkstubben 11. Betaling skjer med brikke som kan kjøpes hos Engslettas driftskontor.

Avløpsrør ble utbedret (utført med strømpeføring i eksisterende rør) i 2021.
Alle kjeller- og loftsdører ble skiftet i 2021.
Det ble i 2021 etablert infrastruktur til 149 ladeplasser for EL-kjøretøy.
Nye uteområdet ble etablert i 2021.
Låssystem ble skiftet samt balkongtak ble utbedret i 2018.
Ny, stor lekeplass ble etablert i 2017.
Nytt avfallsanlegg ble etablert i 2016.
Det ble i 2013/14 skiftet vinduer og balkongdører samt utført etterisolering av balkongvegger samt installert nytt callinganlegg i alle oppgangene.
Nye postkasser ble montert i 2011.
Det ble i borettslaget gjennomført modernisering av våtrommene i perioden 2005-2007.
Fasaderehabiliteringen ble ferdigstilt i 2002.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6653131	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	17.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.04.2026	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, branncelle 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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.

•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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Kalbakkslyngen 18	0951	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
Privatmegleren Atrium	27260055	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble renovert av borettslaget i 2006.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

Uvisst for selger da rehabilitering var i regi av borettslaget.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Under rehabilitering av baderom i 2006 i regi av borettslaget

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I regi av borettslaget.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler på bad. Arbeidet også gjort i regi av borettslaget under rehabilitering av baderom 2006.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Ukjent for selger om borettslaget har dokumentasjon.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget ifølge styrets årsberetning for 2021:2021: Utbedring av avløpsrør (strømpeføring).2023: Tettemuffer i rør-i-rør system. Utført av Rørleggersentralen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid av Tettemuffer, rør-i-rør. Datert 04.07.2023

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2022: Drenering og fuktsikring av enkelte blokker. K#ST 20#22, K#SL 11#15 og 30#34 er utbedret2022/ 2023: Nytt vannrør på utsiden av balkongene fra 4. etasje. I regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Utført i regi av borettslaget

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Se tilstandsrapport vedrørende skjevhet i gulv og TG2.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, kun av faglært. Vinduer, balkongdør oginngangsdør skiftet ut i 2015. Arbeid utført i regi avborettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Utført i regi av borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2017: Drenering ved K#SL 11#15 og 30#34.2022: Drenering og fuktsikring av enkelte blokker. K#ST. 20#22, K#SL 11#15 og 30#34 er utbedre. I regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

I regi av borettslaget

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

EL kontroll utført 18.08.2022 av Guldbrandsen & Olimb AS. Utført arbeid på el-anlegget av Lyspunktet AS, 13.10.2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

EL kontroll og sluttkontroll.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [x] Nei
- [ ] Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renset ventilasjonsrør på baderom i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

I regi av borettslaget.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [x] Nei
- [ ] Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier opplyste om dette: faglært og ufaglært/ egeninnsats/ dugnad. Iforbindelse av oppussing av kjøkken ble det lagt nye stikkontakter og flytting av elpunkt. Oppgradert sikringsskap for å kunne ha induksjonstopp. Alt arbeid ble utført i 2020. Arbeid utført vennetjeneste.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- [x] Nei
- [ ] Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige kommentarer:

Betaler ca. 800kr i månedene for strøm.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

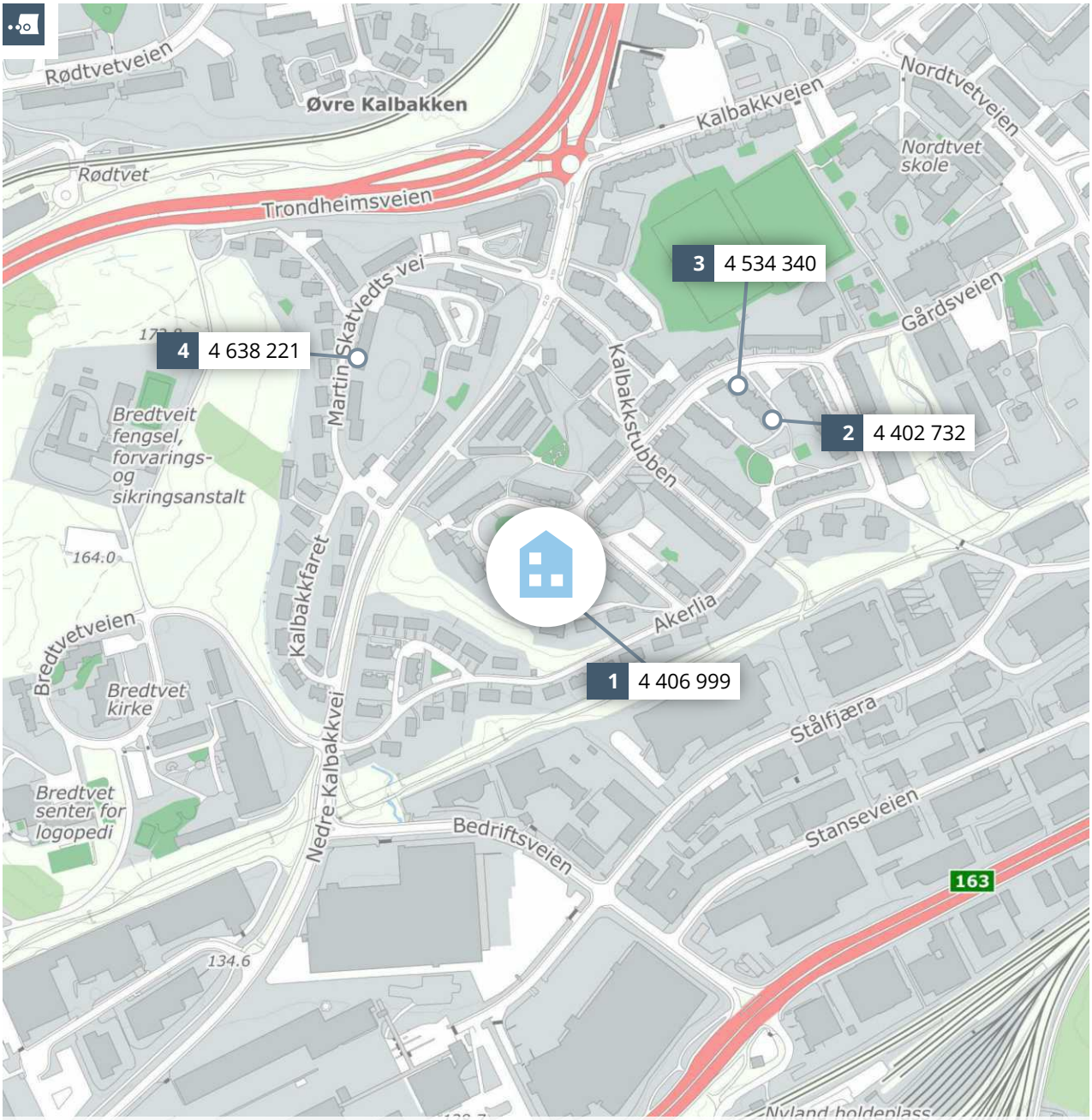
Dato

11.11.2026

Signert av

Ole Sandnes

Emilie Aspelien Sandnes



Meglers verdivurdering

KALBAKKSLYNGEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 11.11.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joachim Corneliussen Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kalbakkslyngen 18, 0951 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 91 BNR 38 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØVRE KALDBAKKEN

Verdivurdert til

4 490 000

112 147	4 602 147	71 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	0 m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	5 192
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kalbakkslyngen 22 64 m²	1955	4. etg	2 sov	01.09.2026	4 300 000	**4 290 000**	116 999	4 406 999	**68 859**
2	Christoffer Hellums vei 19 63 m²	1959	1. etg	2 sov	02.12.2025	4 290 000	**4 320 000**	82 732	4 402 732	**69 885**
3	Christoffer Hellums vei 13 66 m²	1959	2. etg	2 sov	09.03.2026	4 300 000	**4 450 000**	84 340	4 534 340	**68 702**
4	Martin Skatvedts vei 26 64 m²	1953	1. etg	2 sov	20.01.2026	4 325 000	**4 400 000**	238 221	4 638 221	**72 472**

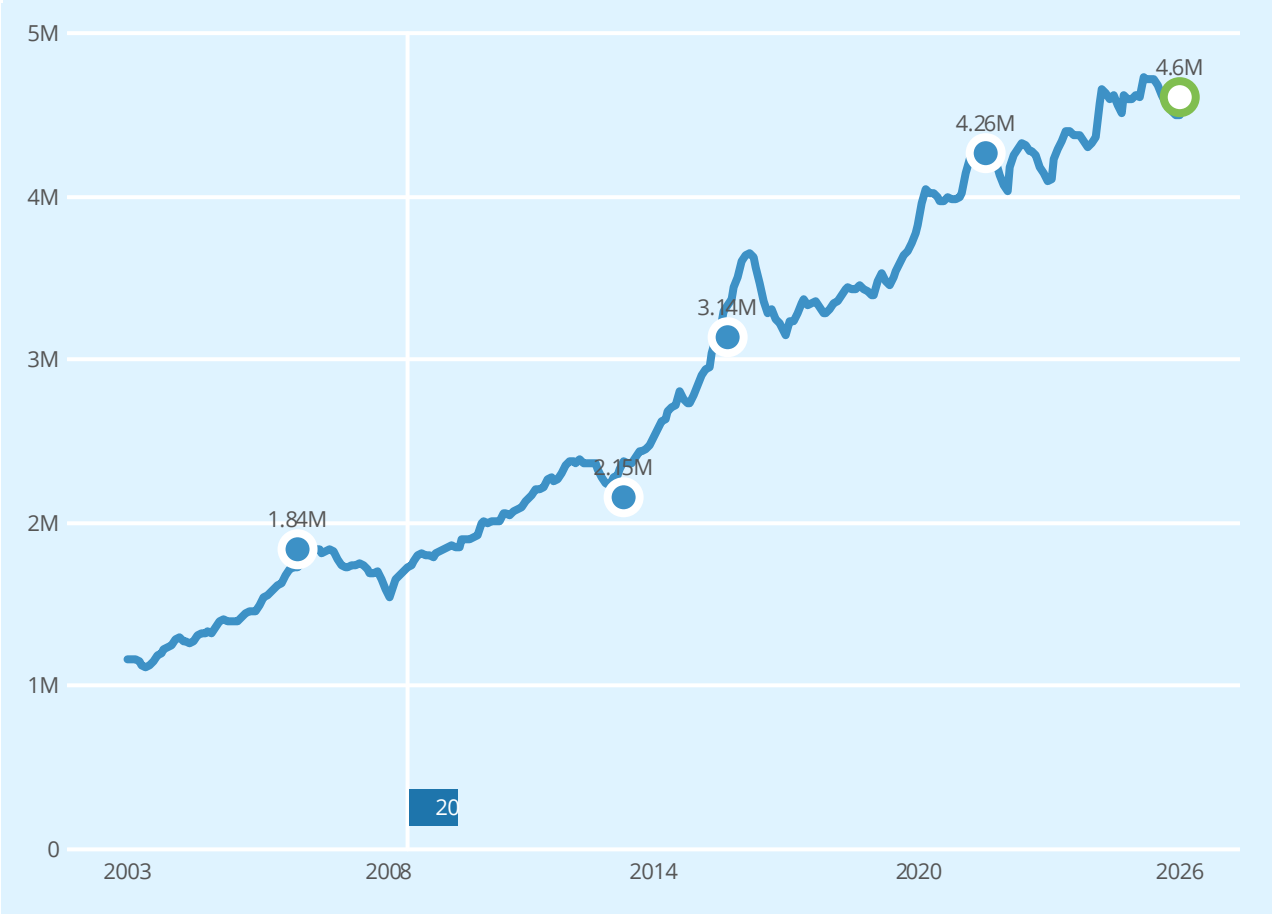
Lys og innbydende 3-roms endeleilighet - Sydvestvendt balkong - Fint kjøkken fra 2020 - Fyring inkl. - God lagringsplass

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+13 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.06.2022	14.06.2022	16.08.2022	3 850 000	4 130 000	132 000	4 262 000
10.08.2016	24.08.2016	07.10.2016	2 650 000	2 960 000	181 128	3 141 128
28.03.2014	09.04.2014	26.06.2014	1 950 000	1 950 000	201 000	2 151 000
19.10.2006	01.11.2006	29.01.2007	1 480 000	1 670 000	174 000	1 844 000

Leiligheter til salgs i ØVRE KALDBAKKEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 904 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Leiligheter solgt i ØVRE KALDBAKKEN grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

4 228 000 Salgspris i snitt
4 208 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 909 Kalbakkslyngen 18
Totalpris 4 602 147

71 749 ØVRE KALDBAKKEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

66 210 Grorud bydel i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Kalbakkslyngen 18, 0951 OSLO**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367765**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80228503**
Gårdsnummer **91**	Bruksnummer **38**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **156,83**

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Joachim Corneliussen Nilsen
co Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: jcn@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260055 . Vår ref.: 0098-1-1050 Dato: 05.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Akerli Borettslag
Organisasjonsnr:	950325046
Andelseier:	Sandnes, Emilie Aspelien
Medeier:	Sandnes, Ole Aspelien
Leilighetsnummer:	1050
Adresse:	Kalbakkslyngen 18, 0951 OSLO
Andelsnummer:	55
Gnr.	91
Bnr.	38

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6653131.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207992275
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	43 212 093,00
Innfrielsesdato:	30.11.2041

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 191,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	829,00	
Kabel TV og Bredbånd	524,00	
Felleskostnader	3 838,81	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	608,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 378,-
Annen formue:	23 375,-
Gjeld:	115 726,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207992275
Restsaldo:	112 146,26
Kapitalkostnader:	915,19
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 112 146,26,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Gry Jøkling, e-post: kontor@akerli.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 98
AKERLI BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AKERLI BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/98

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

INFORMASJON FRA STYRET OM GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

Stemmesedler som legges i postkassen blir forkastet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AKERLI BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gry Jøkling er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans-Kristian Berntsen og Gry Helle Holmquist er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 342 426.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 342 426.

Sak 6

Forslag A: Vedtektsendringer

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som **leilighetsdør**, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, **leilighetsdør** og innvendige dører med karmer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, **oppgangsdør** og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar revideringene i vedtektene.

Sak 7
Forslag B: Pålegg om publisering av bruksoverlatinger

Forslag fremmet av:
Olav Hegbom, Kalbakkslyngen 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i Akerli borettslag inviteres til å gjøre følgende vedtak:

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

Det skal rapporteres:

a. Antall nye samtykker til bruksoverlating i løpet av året

b. Antall forlengede samtykker til bruksoverlating i løpet av året

c. Antall avsluttede/opphørte bruksoverlatinger i løpet av året

d. Antall bruksoverlatinger per 31.12 i rapportåret

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

Da var det vel heller ingen plikt?

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

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

Vedlagt følger fjorårets innstilling til saken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den konkrete informasjonen forslagstiller refererer til i forslaget hverken kan eller vil styret kommentere. Forhold som gjelder søknader om bruksoverlating og eventuell forlengelse av dette er taushetsbelagt

informasjon i tillegg til at navn/adresser m.v. er omfattet av regelverket for personvern. Det er den direkte årsaken til at styret konsekvent ikke har kommentert dette i tidligere kommunikasjon med forslagsstiller.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag C: Granskning av styrets håndtering av bruksoverlatinger

Forslag fremmet av:
Olav Hegbom, Kalbakkslyngen 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i Akerli borettslag inviteres til å gjøre følgende vedtak:

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

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

Hva skal granskes og hvordan

Det som skal granskes er hvordan styret har håndtert saker om bruks-overlating ettersom det skal skje i.h.t. Lov om borettslag kap. II «Overlating av bruken til andre», §5-3 - §5-10. (Heretter er Lov om borettslag bare kalt loven). Datoen 23.4.23 er satt av to grunner. For det første fordi det vil være tre år tilbake i tid fra et

evt. vedtak 2026-generalforsamlingen gjør om å iverksette granskning. Og tre år ser ut til å være en ganske vanlig bruksoverlatings-periode, jfr. lovens §5-5. For det andre vil vi da ha fått med oss alle nye og løpende bruksoverlatinger.

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

I tillegg må evt. andre ulovlige bruksoverlatinger som granskeren måtte komme over i sitt arbeid undersøkes nærmere. Hvis styret har fulgt et likebehandlings-prinsipp i sin behandling av søknader om bruksoverlating kan det være grunn til å tro at det finnes flere saker av den typen som er dokumentert i nevnte sak 6. Granskingen vil skje i regi av Tingretten og følge lovens §7-14 til §7-16, jfr. om saksgangen nedenfor. Fordelen med en gransking i regi av Tingretten er at man får en uavhengig og lovregulert gjennomgang av styrets disposisjoner og en skriftlig rapport som andelseierne får seg forelagt og må ta stilling til. Granskeren/ne oppnevnes av Tingretten og det gir tillit til at kritikkverdige forhold faktisk avdekkes og dokumenteres. Styret kan evt. ikke «legge lokk på saken». Og en gransking kan gjøre at både undertegnede og styret slipper å bruke mer tid på saken om bruksoverlatinger.

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

Saksgang i granskingsprosessen

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

Saksgangen er slik:

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

2. Forslaget behandles i GF 20.-23.4.26

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

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

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

6. Tingretten fastsetter godtgjørelsen til gransker/ne

7. Kostnadene ved granskingen dekkes av borettslaget

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

9. Tingretten innkaller til GF for behandling av rapporten

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

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

Hvorfor granske?

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

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

b. Diverse andre forhold rundt bruksoverlating

Nærmere om lovbruddene

Jeg fremmet en sak som gjaldt bruksoverlating til Akerlis GF i april i fjor (nevnte sak 6). I den forbindelse dokumenterte jeg flere lovbrudd som styret har begått i forbindelse med samtykker til bruksoverlating for en bestemt leilighet. Sitat fra fjorårets sak: «Brudd med **lovens bokstav** i §5-5 ved at styret har godkjent bruksoverlating utover tre år uten at andelseier har måttet bo i leiligheten ett av de to siste årene før neste bruksoverlatings-periode har startet. For den aktuelle leiligheten har dette skjedd flere ganger; minst to ganger - mest sannsynlig tre ganger. Dette er en alvorlig feil.

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

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

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

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

Nærmere om diverse forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er naturlig at granskingen også ser på slike spørsmål

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

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

Jeg skal ikke forskuttere resultatene av granskingen, men etter at granskingsrapporten foreligger og er distribuert til alle må det diskuteres hvilke mulige konsekvenser innholdet skal få for andelseier(e), bruker(e) og styret. Blant temaene som bør diskuteres er hvordan styret skal avslutte ulovlige bruksoverlatinger – selvsagt med nødvendig hensyntagen til lover og regler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en gransking av hvordan styret har forholdt seg til borettslagsloven kapittel II «Overlating av bruken til andre» ved behandlingen av saker om bruksoverlating, i tråd med borettslagsloven §§ 7-14 til 7-16, slik det fremgår av fremsatt forslag.

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Unni Hansegården Buajordet, Kalbakkslyngen 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

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

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

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

2. Forslag til tiltak – drenering og fuktsikring

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

a) Tilstandsvurdering

Engasjere fagkyndig firma for kontroll av:

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

b) Utbedring (ved behov)

Tiltak kan blant annet omfatte:

- Ny eller forbedret drenering rundt bygningene
- Fuktsikring av grunnmur (grunnmursplate, membran e.l.)
- Forbedret bortledning av overflatevann
- Eventuelt ventilasjonstiltak i kjeller

c) Mål med tiltakene

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

3. Forslag til tiltak – skjeggkre og skadedyr

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

a) Profesjonell kartlegging og bekjempelse

Innhente tilbud fra skadedyrfirma for:

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

b) Forebyggende tiltak

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

c) Informasjon til beboere

Enkle råd om:

- Rengjøring

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

4. Økonomi og videre prosess

Det foreslås at styret:

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

5. Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til å:

1. Innhente faglig tilstandsvurdering av drenering og fukt i kjeller
2. Utrede og fremme konkrete forslag til utbedringstiltak
3. Iverksette felles tiltak mot skjeggkre og annet skadedyrproblem
4. Legge frem kostnadsoverslag og finansieringsplan for videre beslutning

Hvorfor disse tiltakene gagner alle beboere i borettslaget

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

1. Økt boligverdi for alle leiligheter

Fukt i kjeller og kjente skadedyrproblemer:

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

Når borettslaget derimot dokumenterer:

- Tørr og sikret grunnmur
- Godt inneklima
- Aktiv skadedyrkontroll

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

Dette er noe meglere aktivt vurderer i salgsprosesser.

2. Lavere fremtidige kostnader – store summer spart

Små fuktproblemer blir alltid store hvis de ignoreres.

Uten tiltak risikerer borettslaget på sikt:

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

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

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

3. Bedre helse og trivsel for alle

Fukt og skadedyr påvirker inneklima direkte:

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

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

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

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

Uten felles tiltak skjer dette:

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

Ingen vinner

Med felles strategi:

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

Skadedyr i borettslag må håndteres kollektivt for å lykkes.

5. Økt trygghet for fremtiden

Når borettslaget viser at det:

- Tar vedlikehold på alvor

- Handler tidlig

- Beskytter verdiene

Skaper det:

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

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

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

Å ikke gjøre noe vil med stor sannsynlighet føre til:

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

Forslag til vedtak

Utbedring av fuktproblemer i kjeller og felles tiltak mot skadedyr

Bakgrunn

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

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

Rettslig grunnlag

Dette vedtaket fattes med hjemmel i blant annet:

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

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

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Pålegg om utredning

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

- Fuktforhold i kjeller og grunnmur
- Drenering, fuktsikring og ventilasjon

- Årsakssammenheng mellom fukt og skadedyr

Utredningen skal utføres av kvalifisert fagperson/firma.

2. Tiltak mot skadedyr

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

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

Individuelle tiltak alene anses ikke som tilstrekkelige.

3. Tidsfrist og rapportering

Styret skal innen **3 måneder**:

- Fremlegge skriftlig rapport til beboerne
- Presentere kostnadsoverslag
- Fremme konkrete forslag til videre utbedring og finansiering

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

4. Presisering av styrets ansvar

Generalforsamlingen presiserer at:

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

Dette vedtaket anses som et bindende styringssignal fra generalforsamlingen.

Avsluttende merknad

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

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

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

1. Drenering og fuktsikring

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

2. Skjeggkre og øvrige skadedyr

Når det gjelder **skjeggkre og øvrige skadedyr**, har borettslaget en etablert avtale med Anticimex for kontroll av gnagere i fellesarealer og utendørsområder. Anticimex gjennomfører faste kontroller fire ganger i året, og vaktmester følger opp og iverksetter tiltak ved varsler eller observasjoner. For insekter som skjeggkre, sølvkre og kakerlakker skal andelseier melde fra til driftskontoret, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Dette er nærmere regulert i husordensreglene punkt 2B. Informasjon til beboerne om borettslaget og aktuelle temaer oppdateres fortløpende på Vibbo, og styret vil også der dele relevant informasjon knyttet til skadedyr og forebyggende tiltak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges uten ugrunnet opphold å innhente fagkyndig tilstandsvurdering av fuktforhold i kjeller og grunnmur, herunder drenering, fuktsikring, ventilasjon og sammenheng mellom fukt og skadedyr, iverksette samordnede og profesjonelle tiltak mot skjeggkre og annet skadedyr, samt innen tre måneder fremlegge skriftlig rapport til beboerne med kostnadsoverslag og konkrete forslag til videre utbedring og finansiering, hvor eventuelle vesentlige kostnader skal forelegges generalforsamlingen for ny beslutning.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- 1. Richard A. Jensen
  Innstilles som nytt styremedlem for 2 år
- 1. Tone Ytterhaug
  Innstilles til gjenvalg for 2 år
- 2. Jan Inge Stenseth
  Benkeforslag, stiller til gjenvalg som styremedlem

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

- 1. Frida Nordstrøm
  Innstilles til opprykk til styremedlem for 1 år

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

- 1. Johannes Seeberg
  Innstilles som nytt varamedlem for 1 år
- 1. Per Hilmar Johnsen
  Innstilles til gjenvalg som varamedlem for 1 år

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf
2. Presentasjon kandidater tillitsverv 2026.pdf
3. Ansatte og styremedlemmer 2025-2026.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Gry Jøkling

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

- Tone Ytterhaug

Sak 12

Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

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

Roller og kandidater

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

- Eivind Haukvik
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.
- Gry Jøkling
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.
- Tone Ytterhaug
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.

Sak 13

Valg av representanter til Sameiet Kalbakken Vaskeri

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

Roller og kandidater

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

- Eivind Haukvik
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.
- Gry Jøkling
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.
- Tone Ytterhaug
  Innstilles til gjenvalg for 1 år.

AKERLI BORETTSLAG
ORG.NR. 950325046, KLIENTNR. 98

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 604 422**	**6 485 690**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 964 275	3 396 530
Tilbakeføring av avskrivning	16	176 197	226 072
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-125 937	-70 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 717 906	-1 602 378
Red. annen langs. gjeld		0	-651 587
Innsk. øremerk. bankkto		-20 996	-23 662
Reduksjon langsiktig fordring			12 001
Økning egenkapital i fellesanlegg		-30 149	-168 244
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**245 485**	**1 118 732**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 849 907**	**7 604 422**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 511 407	8 019 083
Kortsiktig gjeld		-661 500	-414 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 849 907**	**7 604 422**

AKERLI BORETTSLAG
ORG.NR. 950325046, KLIENTNR. 98

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 801 347	17 858 267	19 806 000	20 682 000
Inntekter fyrhus	3	264 196	2 267 658	0	0
Andre inntekter	4	913 259	102 802	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 978 803**	**20 228 727**	**19 886 000**	**20 762 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-2 177 960	-2 186 179	-2 544 800	-2 549 800
Styrehonorar	6	-369 715	-305 000	-320 250	-342 426
Avskrivninger	16	-176 197	-226 072	0	0
Revisjonshonorar	7	-22 125	-20 125	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-318 515	-306 265	-326 000	-340 670
Konsulenthonorar		-535 996	-172 531	-180 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-4 479 215	-3 138 801	-3 860 000	-1 710 000
Forsikringer	9	-1 171 070	-975 961	-1 052 000	-1 246 840
Kommunale avgifter	10	-3 543 919	-3 237 301	-3 675 000	-3 854 175
Vaskeri		24 736	-39 076	0	0
Energi/fyring	11	-406 385	-349 352	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 319 672	-2 095 483	-2 187 528	-2 552 928
Andre driftskostnader	12	-1 295 515	-1 344 035	-1 347 000	-1 344 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 791 549**	**-14 396 181**	**-15 813 578**	**-14 442 469**
DRIFTSRESULTAT		**4 187 254**	**5 832 546**	**4 072 422**	**6 319 531**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	234 423	203 074	0	0
Finanskostnader	14	-2 457 402	-2 639 090	-2 551 000	-2 227 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 222 979**	**-2 436 016**	**-2 551 000**	**-2 227 000**
ÅRSRESULTAT		**1 964 275**	**3 396 530**	**1 521 422**	**4 092 531**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 964 275	3 396 530		

AKERLI BORETTSLAG
ORG.NR. 950325046, KLIENTNR. 98

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	63 978 309	63 978 309
Tomt		1 632 396	1 632 396
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	198 393	168 244
Andre varige driftsmidler	16	881 665	931 925
Aksjer og andeler	17	52	52
Øremerkede bankinnskudd		883 855	734 972
Langsiktige fordringer	18	7 500	7 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 582 170**	**67 453 399**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 420	10 035
Forskuddsbetalte kostnader		27 720	22 272
Andre kortsiktige fordringer	19	1 927 661	596 578
Driftskonto OBOS-banken		2 021 597	1 979 242
Driftskonto OBOS-banken II		14 497	14 497
Skattetrekkskonto OBOS-banken		94 899	71 062
Sparekonto OBOS-banken		4 420 613	5 325 397
SUM OMLØPSMIDLER		**8 511 407**	**8 019 083**
SUM EIENDELER		**76 093 578**	**75 472 482**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 406 * 100		40 600	40 600
Opptjent egenkapital		28 138 756	26 174 481
SUM EGENKAPITAL		**28 179 356**	**26 215 081**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	44 591 538	46 309 444
Borettsinnskudd	21	1 837 400	1 837 400
Avsetning bomiljøtiltak		823 783	695 896
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 252 721**	**48 842 740**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		277 156	56 305
Skyldige offentlige avgifter	22	167 998	146 633
Påløpte renter		12 436	14 171
Annen kortsiktig gjeld	23	203 909	197 552
SUM KORTSIKTIG GJELD		**661 500**	**414 661**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 093 578**	**75 472 482**
Pantstillelse	24	61 837 400	61 837 400
Garantiansvar	25	3 052 116	4 024 063

Oslo, 11.03.2026
Styret i Akerli Borettslag

Gry Jøkling	Jan Inge Stenseth	Tone Ytterhaug
Christian Grønvold	Linn Kristin Kirkfjell	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	10 728
Sjaktrom	5 426
Felleskostnader	17 234 652
Garasje	83 922
Kabel TV og Bredbånd	2 187 528
Nedbetaling av varmtvannsbereder	83 758
Parkering	195 333
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 801 347**

NOTE: 3
INNTEKTER FYRHUS

Varmesentralen		
Akonto overført 01.01 - 31.12.2025	3 789 722	
Fyringskostnader 2025		
Akerlis andel akonto	-3 784 320	
Kapitalinnkalling	-768 800	
Regulering andel 2024	-2 599	
Avregning brenseloppgjør 01.01 - 31.12.2025	1 030 193	
		264 196
SUM INNTEKTER FYRHUS		**264 196**

NOTE 4
ANDRE INNTEKTER

Sjaktrom	600
Diff. avregning Kalbakken Fyrhus tidligere år	800
Telia, antenneleie	69 082
Nøkler	6 303
Parkeringsleie	12 691
Miljøtilskudd	823 783
SUM ANDRE INNTEKTER	**913 259**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 446 014
Overtid	-81 768
Påløpte feriepenger	-203 909
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-34 600
Naturalytelser speilkonto	34 600
Arbeidsgiveravgift	-309 499
AFP-pensjon	-18 011
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-41 016
O/U premie	-801
Gruppeliv/ulykke	-34 485
Gaver til ansatte	-3 000
Kantinekostnader	-650
Andre personalkostnader	-38 808
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 177 960**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 2,5 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-369 715
SUM STYREHONORAR	**-369 715**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-27 771

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 125**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-162 520
Drift/vedlikehold VVS	-19 588
Drift/vedlikehold elektro	-3 578 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-428 954
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-198 005
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-91 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 479 215**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse

av bygningene.

NOTE 9
FORSIKRINGER

Forsikring bygninger	-1 077 595
Forsikring arbeidsmaskin	-22 713
Sikringsordning felleskostnader	-70 762
SUM FORSIKRINGER	**-1 171 070**

NOTE 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 606 438
Renovasjonsgebyr	-937 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 543 919**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-406 385
SUM ENERGI / FYRING	**-406 385**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-47 384
Container	-259 569
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 855
Håndverktøy	-29 965
Annet driftsmateriale	-18 322
Renhold ved firmaer	-539 730
Andre driftskostnader	-38 094
Kontor- og datarekvisita	-6 632
Trykksaker	-18 970
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-13 900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 771
Andre kontorkostnader	-36 885
Telefon, annet	-15 573
Porto	-540
Drivstoff	-18 919
Vedlikehold biler/maskiner	-100 380
Kontingenter	-81 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 032
Bank- og kortgebyr	-3 036
Velferdskostnader	-14 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 295 515**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	221 212
Renteinntekter Sameiet Kalbekken Vaskeri	768
Renteinntekter Kalbakken Fyrhus Sameie	7 243
SUM FINANSINNTEKTER	**234 423**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 457 402
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 457 402**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	18 054 300
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	45 924 009
SUM BYGNINGER	**63 978 309**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Kostpris	118 750	
Avskrevet tidligere	-118 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Fliskutter		
Tilgang 2020	77 558	
Avskrevet tidligere	-69 804	
Avskrevet i år	-7 754	
		0
Høytrykkvasker		
Tilgang 2019	24 434	
Avskrevet tidligere	-24 433	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lift/kompremator		
Tilgang 2005	150 000	
Avskrevet tidligere	-149 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plentraktor nr. 2 (Kubota 3890)		
Tilgang 2014	334 125	
Avskrevet tidligere	-334 124	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plentraktor nr. 3 (John Deere)		
Tilgang 2018	233 750	
Avskrevet tidligere	-233 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Plentraktor		
Kostpris	151 140	
Avskrevet tidligere	-151 139	
Avskrevet i år	-1	

		0
Plog til traktor (Wille)		
Tilgang 2015	82 500	
Avskrevet tidligere	-82 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sandspreder		
Tilgang 2007	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sandstrøer		
Tilgang 2007	43 750	
Avskrevet tidligere	-43 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2005	34 850	
Avskrevet tidligere	-34 849	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 2 (kjøpte felles med Engsletta)		
Tilgang 2018	68 750	
Avskrevet tidligere	-68 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 3 (Cerutti)		
Tilgang 2018	81 250	
Avskrevet tidligere	-81 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor Wille 455 B m/redskap		
Kostpris	995 770	
Avskrevet tidligere	-995 769	
Avskrevet i år	-1	
		0
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 120 334	
Avskrevet tidligere	-1 120 333	
Avskrevet i år	-1	
		0
Grillhytte		
Tilgang 2022	43 250	
Avskrevet tidligere	-36 042	
Avskrevet i år	-7 208	
		0
Lekeplass		
Tilgang 2016	678 210	
Avskrevet tidligere	-678 209	

Avskrevet i år	-1	
		0
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2016	1 318 275	
Avskrevet tidligere	-1 318 274	
Avskrevet i år	-1	
		0
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	2 112 525	
Avskrevet tidligere	-2 112 524	
Avskrevet i år	-1	
		0
Garasje borettslaget		
Tilgang 2020	85 000	
Tilgang 2021	75 000	
Tilgang 2024	70 000	
Tilgang 2025	125 937	
		355 937
Griller		
Tilgang 2021	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Uteanlegg		
Tilgang 2021	1 302 136	
Avskrevet tidligere	-697 572	
Avskrevet i år	-161 217	
		443 347
Vaskerianlegg		
Tilgang 1959	82 381	
		82 381
Garasjeanlegg og vaskerianlegg avskrives ikke.		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**881 665**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-176 197**

NOTE 17
AKSJER OG ANDELER

Andel Grorud Samfunnshus	52
SUM AKSJER OG ANDELER	**52**

NOTE 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum lokale 30002, Sameiet Kalbakken Vaskeri	7 500
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**7 500**

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kalbakken Fyrhus, avregning 2025	1 030 193
Avsatt for felleskostnader	4 603

Avsatt for miljøtilskudd	823 783
Avsatt for antenneleie	69 082
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 927 661**

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-50 844 361	
Økning 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 534 917	
Nedbetalt i år	1 717 906	
		-44 591 538
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 591 538**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 837 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 837 400**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-68 349
Påleggstrekk	-26 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-73 099
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-167 998**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-203 909
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-203 909**

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

Borettsinnskudd	1 837 400
Pantelån	44 591 538
TOTALT	**46 428 938**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 978 309
Tomt	1 632 396
TOTALT	**65 610 705**

NOTE 25
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 40 % av Sameie Kalbakken Fyrhus.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Fyrhus og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbkken Fyrhus og utgjør

kr 2 997 329.
Selskapets andel i Sameie Kalbakken Fyrhus vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "Inntekter fyrhus".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 43 % av Sameie Kalbakken Vaskeri.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbkken Vaskeri og utgjør kr 54 787.
Selskapets andel i Sameie Kalbakken Vaskeri vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg",
Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaskeri".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til generalforsamlingen i Akerli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akerli Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STYRETS ARBEID 2025

I 2025 har det vært avholdt 11 styremøter samt budsjettseminar. I tillegg er det gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte med forvaltningskonsulenten i Obos.

Styrets hovedfokus er ordinært vedlikehold, økonomistyring og daglig drift av borettslaget, samt oppfølging av de ansatte. Mot slutten av året meddelte vaktmester Ole Kristen Rognstad at han går av med pensjon og avslutter sitt ansettelsesforhold 31. mars 2026. Ole har vært vaktmester i Akerli siden 1994. Styret ønsker å takke Ole for lang og tro tjeneste for borettslaget. Ny vaktmester er ansatt og Fabian Vestri begynner i 60% stilling 7. april 2026.

Av større prosjekter er det gjennomført utskifting av lys i alle fellesområder samt utskifting av 22 utebenker. Til begge disse prosjektene har vi brukt midler fra Miljøkontoen.

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

Styret benytter Vibbo aktivt som kanal for meldinger og generell informasjon og oppfordrer alle andelseiere å logge seg på og gi samtykke til elektronisk kommunikasjon. Andelseiere som har behov for det kan registrere pårørende som kontakter i Vibbo. Vår hjemmeside finner du med adresse: vibbo.no/akerli.

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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruk av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Styret følger borettslagslovens bestemmelser om bruksoverlating. Nærmere informasjon om bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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

Dyreholdserklæringen er et tillegg til borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på denne er å anse som mislighold. Det understrekes at dyreeier må være innforstått med at dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører**.** For mer informasjon om dyrehold se borettslagets Husordensregler punkt 5.

Kabel-TV
Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 91509000 eller besøke deres nettside www.telenor.no

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

Husk: Egenkontroll av leilighet er andelseiers ansvar.

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

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

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Alle beboere bør merke seg at de ifølge den nye borettslagsloven har et større ansvar for vedlikeholdet inne i leiligheten, så som VVS, elektrisk anlegg og balkongsluk.
Vi hadde ingen alvorlige forsikringssaker i 2025.

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

Parkering
Borettslaget har 132 parkeringsplasser som leies ut etter ventelisteprinsippet. Det er i tillegg 35 garasjer med bruksrett. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan leie parkeringsplass eller inngå avtale om bruksrett på garasje. Oppsigelse av leiekontrakt må sendes skriftlig. Ved bruksoverlating av leiligheten mister andelseier parkeringsplassen og settes øverst på ventelisten. Ved fraflytting fra borettslaget opphører leieavtale eller bruksrett.

Det er etablert ladeinfrastruktur til de fleste parkeringsplassene samt garasjene. Det er inngått avtale om Norgespris.

Vi har avtale med Østlandske Parkering AS om parkeringskontroll i borettslaget.

Per desember 2025 er det opptil 2 års ventetid på parkeringsplass.

Ønsker du mer informasjon om parkering, se vår hjemmeside: vibbo.no/akerli.

Utleie av lokaler
Borettslaget leier ut sjaktrom og noen kjellerrom. Ta kontakt med driftsleder for leie.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Borettslaget benytter Smart Energi as for leveranse av fellesstrøm. Det er inngått avtale om Norgespris på fellesstrøm.

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

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

Søppelhåndtering
Det er kildesortering i Oslo kommune og rutiner fastsatt av kommunen skal følges. Søppel må ikke settes utenfor entredør, utenfor avfallsstasjon eller kastes i små søppelkasser ute. Avfallsstasjonen benyttes til husholdningsavfall, papir samt glass/metall. For større papp er det plassert ut en container ved gavlvegg i Kalbakkslyngen 3. Det er i tillegg plassert ut to containere fra Fretex til innsamling av tekstiler ved Kalbakkslyngen 16.

Rusken
Borettslaget gjennomfører Rusken vår og høst med innsamling på komprimatorbil. Følg med på oppslag i oppgangen samt på Vibbo for datoer.

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

Spesialavfall kastes hos Renovasjonsetatens gjenvinningsstasjon av beboer selv.

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

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

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

Vernerunder
Borettslaget har forskriftmessig gjennomført de vernerundene som er pålagt.

Vaktmestertjenesten
Borettslaget har to heltidsansatte vaktmestere. Driftsgarasjen fungerer bra, og samarbeidet med Engsletta borettslag om felles kantine og garderobe er tilfredsstillende.
Hilmi Simsek og Ole K. Rognstad er ansatt som vaktmestere og ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2025.
Telefon: 950 84 260 Hilmi og 950 84 250 Ole
E-postadresse: vaktmester@akerli.no

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

Planlagte prosjekter 2026

2026	Brannsikring	Gjennomgang og nødvendige tiltak

Større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter gjennomført de senere år

2025	Lyskilder	Skifte lyskilder i oppganger, loft og kjeller
2025	Utebenker	Skifte de eldste utebenkene
2024	Ventilasjonsrens	Rens av ventilasjonskanaler leiligheter
2024	Taksjekk	Sjekk av tak, skifte av defekte takvinduer. Utskifte takstein og diverse utbedringer
2023	Drenering	Drenering og fuktsikring av Akerlia 27-31
2023	Balkonger	Nytt nedløpsrør på utsiden av balkongen fra 4. etasje
2022	Taksjekk	Sjekk av tak, takrenner, pipebeslag etc.
2022	Grillplass Akerlia 27-31	Ny grillplass etablert gavl Akerlia 31
2022	Grantre	Nytt grantre ved store lekeplass
2021	Rørfornying	Utbedring av avløpsrør (strømpeføring)
2021	Kjeller- og loftsdører	Utskifting av alle kjeller- og loftsdører
2021	Ladeplasser	Etablert infrastruktur til 149 ladeplasser
2021	Akerlihagen	Nytt uteområde etablert
2020	Uteområder	Videre planlegging av uteområder
2020	Ladestasjoner Elbil	Planlagt områder for ladeplasser
2019	Uteområder	Planlegging av utbedringer uteområder
2018	Nytt låssystem	Alle oppgangsdører
2018	Balkongtak	Alle balkongtak utbedret
2017	Drenering	Kalbakkslyngen 11-15 og 30-34
2017	Nytt p-område	Etablert 10 plasser mellom Kalbakkslyngen 15 og 34
2017	Ny stor lekeplass	Inne i Kalbakkslyngen
2016	Nytt avfallsanlegg	Etablert 7 avfallsstasjoner
2016	Utvidelse av p-området	Utvidelse av p-området på den store parkeringsplassen
2016	Ny lekeplass	Ny lekeplass etablert på nedsiden av den store parkeringsplassen
2013	Vinduer og etterisolering	Utskifting av alle vinduer og etterisolering av balkongvegger
2013	Nytt porttelefonanlegg	
2011	Nye postkasser	
2009	Ny driftsgarasje	
2005 - 2007	Våtromsrehabilitering	Rehabilitering av våtrom inkl. utskifting av varmtvannsberedere, montering av aquastop og brannslanger i kjøkkenbenk
1999-2002	Fasaderehabilitering	Rehabilitering av langfasader og inngangspartier
1997	Elektrisk anlegg	Rehabilitering av det elektriske anlegget
1996	Paneling av balkongene	
1995	Nye balkonger. Isolering gavlene	Nye balkonger. Isolering og forblending av gavlene

0098 Akerli Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg:

Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20	gryjok@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christian Grønvold	Kalbakkslyngen 7	chr.gronvold@gmail.com
Linn Kristin Kirkfjell	Kalbakkslyngen 11	linn_kirkfjell@hotmail.com

(har trukket seg og det skal velges styremedlem for 1 år som erstatter henne)

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Frida Nordstrøm	Kalbakkslyngen 12	frida.e.nordstrom@gmail.com

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tone Ytterhaug	Kalbakkstubben 10	tone@ytterhaug.no
Richard A. Jensen	Christoffer Hellums vei 1	richardajensen@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Johannes Seeberg	Kalbakkstubben 24	johannes_seeberg@hotmail.com
Per Hilmar Johnsen	Kalbakkslyngen 20	per.e.eriksen69@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20	gryjok@gmail.com

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tone Ytterhaug	Kalbakkstubben 10	tone@ytterhaug.no

E. Som representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie foreslås:

Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20	gryjok@gmail.com
Tone Ytterhaug	Kalbakkstubben 10	tone@ytterhaug.no
Eivind Haukvik	Dugnadsveien 13	edhaukvik@hotmail.com

E. Som representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie foreslås:

Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20	gryjok@gmail.com
Tone Ytterhaug	Kalbakkstubben 10	tone@ytterhaug.no
Eivind Haukvik	Dugnadsveien 13	edhaukvik@hotmail.com

Oslo, 16. mars 2026
I valgkomiteen for Akerli Borettslag

Gry Jøkling /s/ Linn Kristin Kirkfjell /s/ Christian Grønvold /s/

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

KANDIDATER STYREMEDLEM 2 ÅR



TONE YTTERHAUG

Alder: 58 år
Adresse: Kalbakkstubben 10
Stilling: Seniorrådgiver

Jeg flyttet til Akerli i 2019. Her vil jeg bli boende og fortsette å bidra til vårt gode bomiljø, forutsigbare bokostnader og et veldrevet borettslag! Jeg har solid erfaring innen økonomi, administrasjon, teamledelse og support. Helt siden 2001 har jeg vært styreleder/nestleder i borettslag. Her i Akerli har jeg vært styremedlem siden 2020, de siste fem årene som nestleder.



RICHARD A. JENSEN

Alder: 48 år
Adresse: Christoffer Hellums vei 1
Stilling: Salgssjef

Jeg har bodd i Akerli Borettslag siden 2008 og kjenner godt til bomiljøet. Jeg har over 15 års erfaring innen ledelse, økonomistyring og analyse, og er nylig sertifisert som autorisert styremedlem gjennom Styreforeningen. Jeg ønsker å bidra konstruktivt med min kompetanse til et godt bomiljø og en sunn forvaltning av fellesskapets verdier.



JAN INGE STENSETH

Alder: 48 år
Adresse: Kalbakkstubben 2
Stilling: Laboratorietekniker

Jeg har bodd i Akerli borettslag siden 2008 og vært aktiv i styret fra 2012, med et opphold og en periode som nestleder. Har erfaring fra flere verv i fagforening, dette har gitt meg god erfaring med samarbeid og å finne gode løsninger. Jeg kjenner borettslaget godt og har et sterkt engasjement for fellesskapet i Akerli. Opptatt av at både små og store beboere skal trives og ha ett godt bomiljø. Jeg ønsker å stille til gjenvalg i styret.

KANDIDAT STYREMEDLEM 1 ÅR



FRIDA NORDSTRØM

Alder: 30 år
Adresse: Kalbakkslyngen 12
Stilling: Kunderådgiver

Jeg er en glad og engasjert jente på 30 år som ønsker å være med på å gjøre dette borettslaget til det beste å bo i. Med erfaring fra kundeservice er jeg løsningsorientert, lærevillig og har stor arbeidskapasitet. Jeg har bodd i Akerli borettslag i snart 4 år og er klar for å komme med nye innspill og stort engasjement i styret.

KANDIDATER VARAMEDLEM



PER HILMAR JOHNSEN

Alder: 56 år
Adresse: Kalbakkslyngen 20
Stilling: Skadedyrkonsulent

Forvalte og følge opp avtaler til fordel for beboere og miljø. Erfaring fra innkjøp og forvaltning i kommunen. Erfaring med håndverkere og bygg. Bodd i Akerli til sammen 6 år. Trives veldig godt og blir boende her. Ønsker å bidra til et godt og trygt sted å bo for alle.



JOHANNES SEEBERG

Alder: 29 år
Adresse: Kalbakkstubben 24
Stilling: Siviløkonom

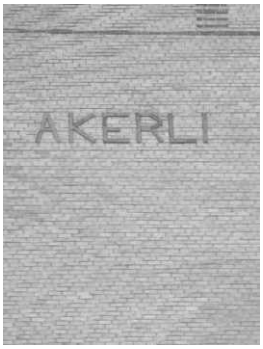
Mitt navn er Johannes, og jeg trives veldig godt i borettslaget! Jeg ønsker derfor å bidra i dette fine borettslaget gjennom et varaverv i styret.

Litt kort om meg, jeg er 29 år, utdannet som siviløkonom, jobber som revisor og liker å gå turer. Jeg er pålitelig, hyggelig og tar i et tak når det trengs :)

Ansatte og styret 2025-2026



Eivind Haukvik
Driftsleder



Ole Rognstad
Vaktmester



Hilmi Simsek
Vaktmester



Gry Jøkling
Styreleder



Tone Ytterhaug
Nestleder



Jan Inge Stenseth
Styremedlem



Linn Kirkfjell
Styremedlem



Christian Grønvold
Styremedlem



Frida Elisabeth Nesheim Nordstrøm
Varamedlem



Per Hilmar Johnsen
Varamedlem

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.26
Selskapsnummer: 98 **Selskapsnavn:** AKERLI BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Gry Jøkling er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans-Kristian Berntsen og Gry Helle Holmquist er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 342 426.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag A: Vedtektsendringer

Generalforsamlingen vedtar revideringene i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag B: Pålegg om publisering av bruksoverlatinger

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag C: Granskning av styrets håndtering av bruksoverlatinger

Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en gransking av hvordan styret har forholdt seg til borettslagsloven kapittel II «Overlating av bruken til andre» ved behandlingen av saker om bruksoverlating, i tråd med borettslagsloven §§ 7-14 til 7-16, slik det fremgår av fremsatt forslag.

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges uten ugrunnet opphold å innhente fagkyndig tilstandsvurdering av fuktforhold i kjeller og grunnmur, herunder drenering, fuktsikring, ventilasjon og sammenheng mellom fukt og skadedyr, iverksette samordnede og profesjonelle tiltak mot skjeggkre og annet skadedyr, samt innen tre måneder fremlegge skriftlig rapport til beboerne med kostnadsoverslag og konkrete forslag til videre utbedring og finansiering, hvor eventuelle vesentlige kostnader skal forelegges generalforsamlingen for ny beslutning.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

- [ ] 1. Richard A. Jensen
- [ ] 1. Tone Ytterhaug
- [ ] 2. Jan Inge Stenseth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] 1. Frida Nordstrøm

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] 1. Johannes Seeberg
- [ ] 1. Per Hilmar Johnsen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Gry Jøkling

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Tone Ytterhaug

Sak 12 Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Representant (kun 3 skal velges)

- [ ] Eivind Haukvik
- [ ] Gry Jøkling
- [ ] Tone Ytterhaug

Sak 13 Valg av representanter til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Representant (kun 3 skal velges)

- ☐ Eivind Haukvik
- ☐ Gry Jøkling
- ☐ Tone Ytterhaug

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AKERLI BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 123.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 342 426.

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

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

6. Forslag A: Vedtektsendringer

Fremmet av: Styret

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

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

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

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

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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som **leilighetsdør**, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, **leilighetsdør** og innvendige dører med karmer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, **oppgangsdør** og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

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

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

7. Forslag B: Pålegg om publisering av bruksoverlatinger

Fremmet av: Olav Hegbom, Kalbakkslyngen 11

Generalforsamlingen i Akerli borettslag inviteres til å gjøre følgende vedtak:

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

Det skal rapporteres:

a. Antall nye samtykker til bruksoverlating i løpet av året

b. Antall forlengede samtykker til bruksoverlating i løpet av året

c. Antall avsluttede/opphørte bruksoverlatinger i løpet av året

d. Antall bruksoverlatinger per 31.12 i rapportåret

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

Da var det vel heller ingen plikt?

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

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

Vedlagt følger fjorårets innstilling til saken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

8. Forslag C: Granskning av styrets håndtering av bruksoverlatinger

Fremmet av: Olav Hegbom, Kalbakkslyngen 11

Generalforsamlingen i Akerli borettslag inviteres til å gjøre følgende vedtak:

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

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

Hva skal granskes og hvordan

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

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

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

i regi av Tingretten er at man får en uavhengig og lovregulert gjennomgang av styrets disposisjoner og en skriftlig rapport som andelseierne får seg forelagt og må ta stilling til. Granskeren/ne oppnevnes av Tingretten og det gir tillit til at kritikkverdige forhold faktisk avdekkes og dokumenteres. Styret kan evt. ikke «legge lokk på saken». Og en gransking kan gjøre at både undertegnede og styret slipper å bruke mer tid på saken om bruksoverlatinger.

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

Saksgang i granskingsprosessen

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

Saksgangen er slik:

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

2. Forslaget behandles i GF 20.-23.4.26

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

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

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

6. Tingretten fastsetter godtgjørelsen til gransker/ne

7. Kostnadene ved granskingen dekkes av borettslaget

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

9. Tingretten innkaller til GF for behandling av rapporten

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

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

Hvorfor granske?

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

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

b. Diverse andre forhold rundt bruksoverlating

Nærmere om lovbruddene

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

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

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

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

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

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

Nærmere om diverse forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er naturlig at granskingen også ser på slike spørsmål

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

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

Jeg skal ikke forskuttere resultatene av granskingen, men etter at granskingsrapporten foreligger og er distribuert til alle må det diskuteres hvilke mulige konsekvenser innholdet skal få for andelseier(e), bruker(e) og

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Unni Hansegården Buajordet, Kalbakkslyngen 1

1. Bakgrunn

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

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

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

2. Forslag til tiltak – drenering og fuktsikring

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

a) Tilstandsvurdering

Engasjere fagkyndig firma for kontroll av:

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

b) Utbedring (ved behov)

Tiltak kan blant annet omfatte:

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

- Forbedret bortledning av overflatevann
- Eventuelt ventilasjonstiltak i kjeller

c) Mål med tiltakene

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

3. Forslag til tiltak – skjeggkre og skadedyr

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

a) Profesjonell kartlegging og bekjempelse

Innhente tilbud fra skadedyrfirma for:

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

b) Forebyggende tiltak

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

c) Informasjon til beboere

Enkle råd om:

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

4. Økonomi og videre prosess

Det foreslås at styret:

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

5. Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til å:

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

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

Hvorfor disse tiltakene gagner alle beboere i borettslaget

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

1. Økt boligverdi for alle leiligheter

Fukt i kjeller og kjente skadedyrproblemer:

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

Når borettslaget derimot dokumenterer:

- Tørr og sikret grunnmur
- Godt inneklima
- Aktiv skadedyrkontroll

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

Dette er noe meglere aktivt vurderer i salgsprosesser.

2. Lavere fremtidige kostnader – store summer spart

Små fuktproblemer blir alltid store hvis de ignoreres.

Uten tiltak risikerer borettslaget på sikt:

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

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

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

3. Bedre helse og trivsel for alle

Fukt og skadedyr påvirker inneklima direkte:

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

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

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

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

Uten felles tiltak skjer dette:

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

Ingen vinner

Med felles strategi:

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

Skadedyr i borettslag må håndteres kollektivt for å lykkes.

5. Økt trygghet for fremtiden

Når borettslaget viser at det:

- Tar vedlikehold på alvor

- Handler tidlig

- Beskytter verdiene

Skaper det:

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

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

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

Å ikke gjøre noe vil med stor sannsynlighet føre til:

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

Forslag til vedtak

Utbedring av fuktproblemer i kjeller og felles tiltak mot skadedyr

Bakgrunn

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

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

Rettslig grunnlag

Dette vedtaket fattes med hjemmel i blant annet:

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

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

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Pålegg om utredning

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

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

Utredningen skal utføres av kvalifisert fagperson/firma.

2. Tiltak mot skadedyr

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

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

Individuelle tiltak alene anses ikke som tilstrekkelige.

3. Tidsfrist og rapportering

Styret skal innen **3 måneder**:

- Fremlegge skriftlig rapport til beboerne

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

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

4. Presisering av styrets ansvar

Generalforsamlingen presiserer at:

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

Dette vedtaket anses som et bindende styringssignal fra generalforsamlingen.

Avsluttende merknad

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

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

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

1. Drenering og fuktsikring

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

2. Skjeggkre og øvrige skadedyr

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

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

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

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Styremedlemmer (2 år)

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

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

Styremedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
1. Frida Nordstrøm

Varamedlem (1 år)

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

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

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gry Jøkling (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gry Jøkling

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Ytterhaug (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Ytterhaug

12. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

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

Representant (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Eivind Haukvik
Gry Jøkling
Tone Ytterhaug

13. Valg av representanter til Sameiet Kalbakken Vaskeri

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

Representant (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Eivind Haukvik
Gry Jøkling
Tone Ytterhaug

HUSORDENSREGLER FOR AKERLI BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling 28.05.1996
Endret på generalforsamling 24.04.2018, 22.04.2022
Siste endring på generalforsamling 18.04.2024

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

A. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

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

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

B. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

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

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

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

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

Brannfarlige eller etsende væsker skal leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner.

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

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

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

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

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

C. BRUK AV FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

3. BALKONGER

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

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

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

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

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

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

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

4. RENHOLD

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

5. SØPPEL / AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

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

Spesialavfall kastes hos Renovasjonsetatens gjenvinningsstasjon av beboer selv.

6. **DYREHOLD**

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

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

Dyreholdserklæringen lyder som følger:

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

7. **MELDINGER, RUNDSKRIV**

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

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

8. **GRØNTANLEGGET**

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

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

9. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV KJØRETØY

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

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

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

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

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

Styret gir melding om eventuell ledig garasje ved oppslag.

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

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

Feilparkerte biler kan bli borttauet uten forvarsel.

10. GENERELT

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

11. IKRAFTTREDELSE

Disse husordensreglene trer i kraft 18. april 2024.

Vedtekter

for Akerli borettslag org nr 950 325 046

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 22.04.2013.
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 17.09.2020.
Endret på ordinær generalforsamling den 20.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Akerli borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

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

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder montering av markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets samtykke. Oppsetting av private radio- og TV-antenner er regulert av Husordensreglene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som leilighetsdør, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, leilighetsdør og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Den enkelte beboer er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte samt viktigheten av ukentlig kontroll av røykvarsler, årlig kontroll og besiktigelse foretatt av autorisert forhandler av brannslukkingsapparat. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Skadet brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, oppgangsdør og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid

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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år, og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- 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

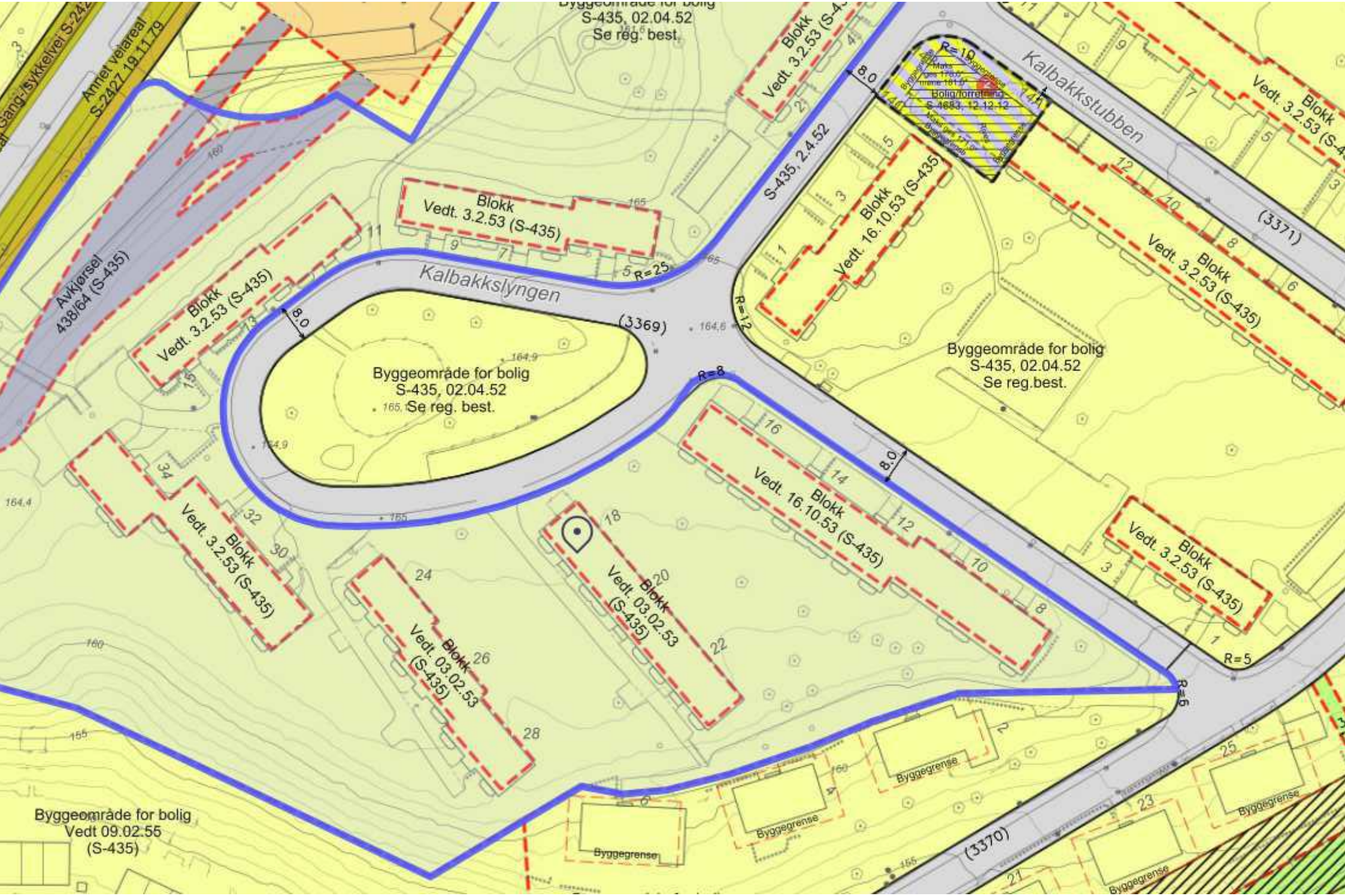
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.

11-3 Forholdet til husordensreglene
Om det er uoverensstemmelse mellom husordensreglene og vedtektene, er det vedtektene som går foran.


Kalbakkslyngen
Kalbakkstubben
(3369)
(3371)
(3370)
S-435, 2.4.52
Annet veiareal
S-242Z 19.11.79
Avkjørsel
438/64 (S-435)
Byggeområde for bolig
S-435, 02.04.52
Se reg. best.
Byggeområde for bolig
S-435, 02.04.52
Se reg.best.
Byggeområde for bolig
Vedt 09.02.55
(S-435)
Bolig/forretning
S 1683, 12.12.12
Blokk
Vedt. 3.2.53 (S-435)
Blokk
Vedt. 16.10.53 (S-435)
Blokk
Vedt. 03.02.53
(S-435)
Byggegrense
R=25
R=12
R=8
R=6
R=5
R=10
8.0

Kalbakkslyngen 18

SKOLER

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	14 min 1.3 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.3 km
Kuben videregående skole	7 min

SPORT

Kalbakken kunstgressbane	5 min
Kaldbakkenfeltet	5 min
Fresh Fitness Kalbakken	7 min
SATS Kalbakken	8 min

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	20 min
Grorud Senter	22 min
Apotek 1 Kalbakken	8 min
Grorud Vinmonopol	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	4 min 0.4 km
Rødtvet Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Utforskeren barnehage Hus A (1-5 å... 45 barn	7 min 0.5 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km

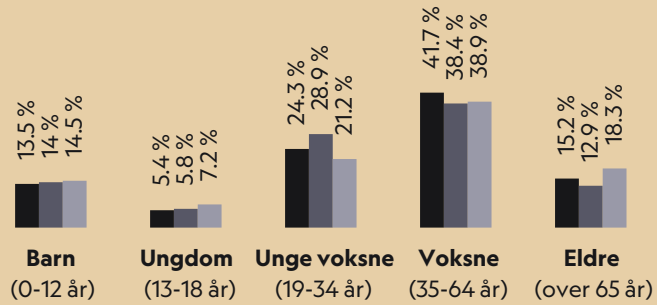
DAGLIGVARE

Joker Kalbakken	6 min
Rema 1000 Kalbakken	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

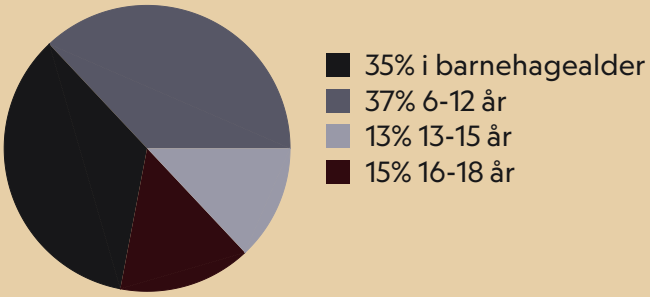
Joker Kalbakken	6 min
Rema 1000 Kalbakken	8 min

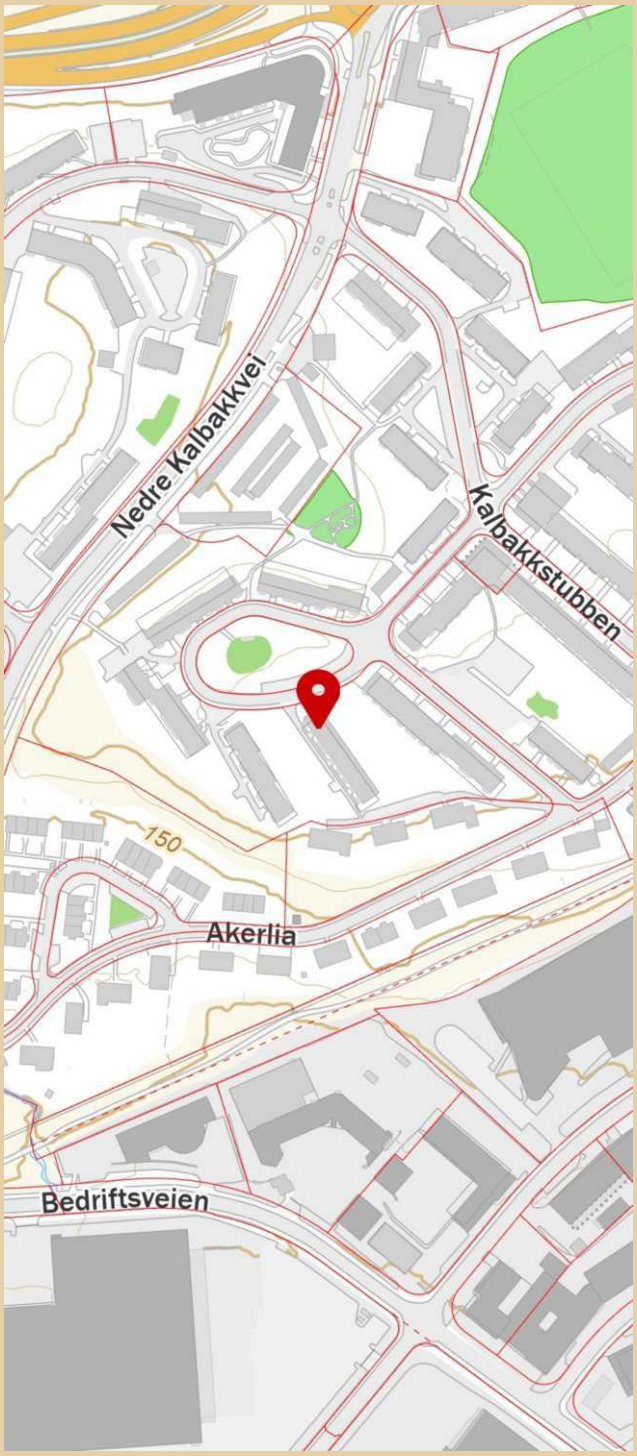
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øvre Kaldbakk	1 696	945
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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:
Kalbakkslyngen 18, 0951 Oslo
Gnr. 91, Bnr. 38, andelsnr. 55 i AKERLI BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260055

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
