Landkreditt Eiendom AS
Landkreditt Eiendom Boligmegling Oslo v/Elisabeth Langset
Kalnesveien 5, 1712 GRÅLUM
E-post: Elisabeth.langset@landkreditt.no

Deres ref.: 328260062 . Vår ref.: 0098-1-3085 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Akerli Borettslag
Organisasjonsnr:	950325046
Andelseier:	Søgård, Svein Jørgen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3085
Adresse:	Kalbakkstubben 6, 0951 OSLO
Andelsnummer:	289
Gnr.	91
Bnr.	38

Borettsinnskudd: Kr. 2 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207992275
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	43 818 387,00

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: 3 542,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	582,00	
Kabel TV og Bredbånd	524,00	
Felleskostnader	2 436,98	

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:	386,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 049,-
Annen formue:	14 839,-
Gjeld:	73 467,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207992275
Restsaldo:	72 193,38
Kapitalkostnader:	571,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 72 193,38,- pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Elisabeth Langset
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535934
Deres ref: 9320186

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 91, BNR. 38.

Vi viser til bestilling av 30.06.2026 for eiendom gnr. 91, bnr. 38.

GNR. 91 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1955.

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

47373 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

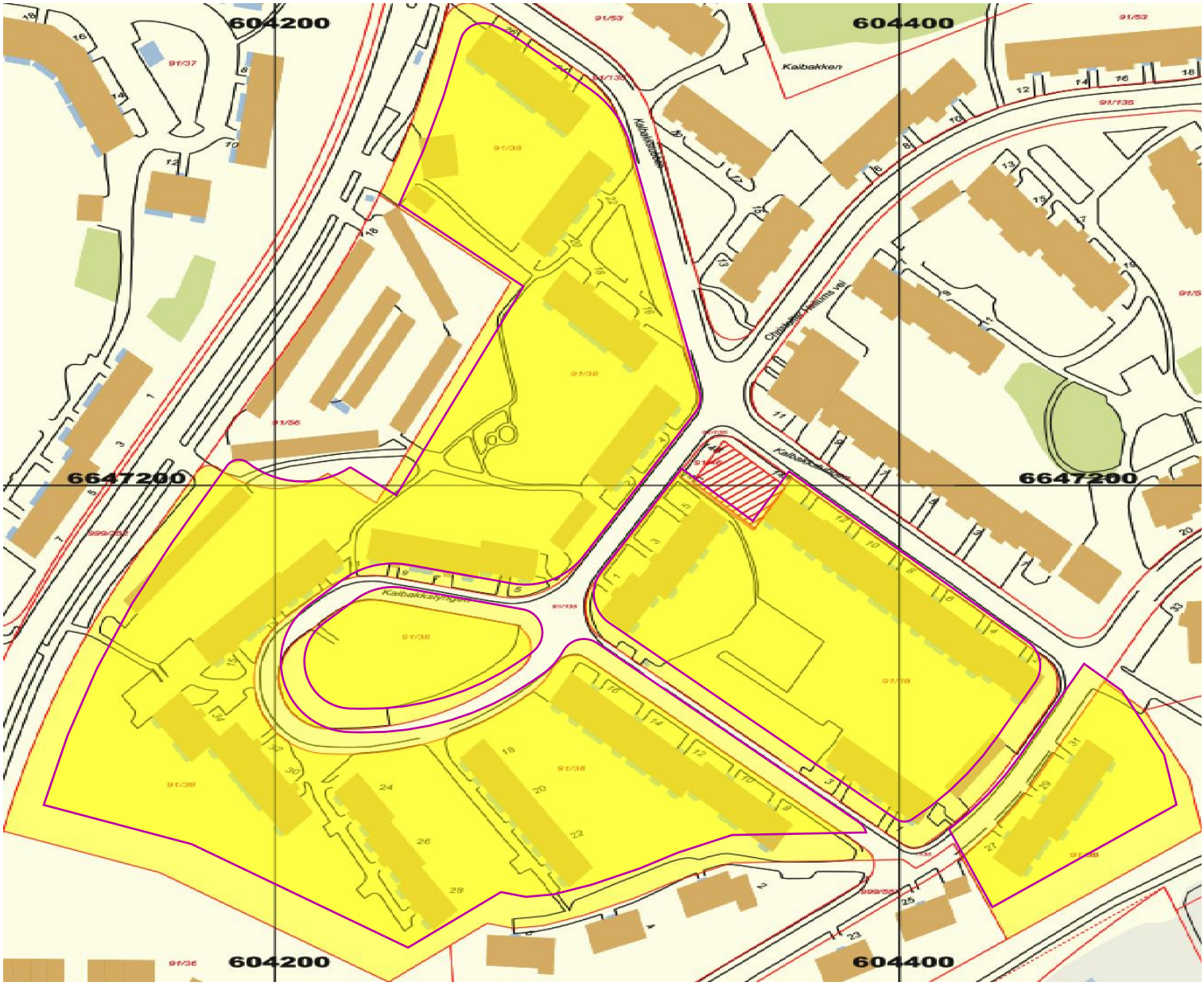
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

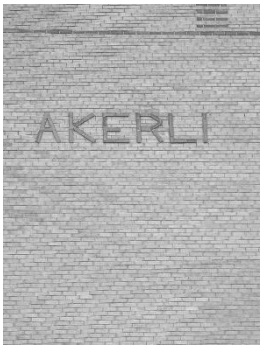
Mitt navn er Johannes, og jeg trives veldig godt i borettslaget! Jeg ønsker derfor å bidra i dette fine borettslaget gjennom et varaverv i styret.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Kalbakkstubben 6
0951 OSLO
Gnr./Bnr.: 91/38
Oslo kommune

Rapportdato: 15.09.2026
Befaringsdato: 08.09.2026
Referansenummer: 15083999

Areal

Leilighet
Bruksareal: 50 m² (BRA-i: 39 m²)

Totalt bruksareal: 50 m² (BRA-i: 39 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.09.2026
Referansenummer	15083999
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-26-0062
Hjemmelshaver/selger	Svein Jørgen Søgård
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	15.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kalbakkstubben 6
Postnummer/sted	0951 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	91/38
Andelsnr.	289
Borettslag / Sameie	AKERLI BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 47352 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1955		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Grorud, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1955. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og liggende trekledning. Yttertak tekket med takstein(taket er ikke besiktiget). Entrédør med dørkikkert. Vinduer og balkongdør med karmer av tre utvendig kledd med metall.Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral samt elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Entré, bad, stue, alkove og kjøkken. Utgang fra stue til innglasset balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré.		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmtvannsbereder	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Innerdører	10	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	39		7	46	
	Entré, bad, stue, alkove og kjøkken.		Innglasset balkong		
Kjelleretasje		4		4	
		Kjellerbod			
SUM	39	4	7	50	
	Total bruksareal: 50 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,51 meter ved stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong oppmålt til 7m2 (BRA-b). Skillende vegg mellom stue og kjøkken er ikke medregnet i arealet. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 4m2 (BRA-e). Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 8 m2, men grunnet manglende tilkomst under befaringstidspunktet lot det seg ikke måle totalt bruksareal (BRA-e). Boden har innvendig skråtak hviltet vil medføre at noe deler av arealet er ALH, arealer som har lav himlingshøyde (ALH).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 29.6.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré.

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil, overlys samt skap på vegg. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og utenpåliggende forkrommet kobber. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 2

Overflater vegger	Det er registrert bom (hulrom med påfølgende slitasje i flisfuger) ved veggfliser i dusjsone. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Siden disse er plassert høyt på vegg, vurderes forholdet ikke til å medføre nevneverdige konsekvenser så lenge lokal utbedring utføres.
Overflater gulv	Mykfuger har synlig slitasje og mangler vedheft ved dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
Sanitærutstyr og innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og har skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator som viste forhøyede utslag. Observerte forhold sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk bad

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon	
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innredning	Det er ikke etablert mykfuge i skjøt til benkeplate. Enkelte fronter har skader i laminert overflate. Konsekvens er at vannsøl/rengjøring kan medføre følgeskader fra fukt. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert bak inspeksjonsluke i himling på bad. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på ukjent størrelse og årstall plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer er plassert i himling uten fordelerskap. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerstamme kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (bygget inn i hjørneskap). Konsekvens er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for destruktive inngrep. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold. Berederens avrenning fra overtrykksventil er ledet inn i underskap. En eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader før oppdagelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser ved entré og laminatgulv i andre rom. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Slett malt innerdø
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 2	Innerdører	Dørbladet til bad kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3. Etasje	
TG 1	3. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Ytterkledning av liggende trekledning på balkong og teglstein på øvrige fasader.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	
TG 2	Overflatebehandling	
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av treverk utvendig kledd med metall fra 2013.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall, plater og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Alkove er etablert i deler av stuen er observert, og forholdet vurderes som et tegn på en mulig søknadspliktig bruksendring. Det foreligger ingen dokumentasjon om forholdet har nødvendig godkjenning hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at søknadspliktige tiltak i de fleste tilfeller utløser byggtekniske krav. Det er ikke tatt stilling til om disse kravene er oppfylt, eller om forholdet vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet bør undersøkes videre.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Kalbakkstubben 6, 0951 OSLO

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kalbakkstubben 6	Kalbakkstubben 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd selv i leiligheten: 2017 - oktober 2024.
Leid ut leiligheten: november 2024 - august 2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Søgård, Svein Jørgen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på varmekabler.
Feil ble reparert våren 2026.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikring på varmekablene ble reparert.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

UM Eiendomsdrift AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13778815

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Svein Jørgen Søgård	**2026-06-29**

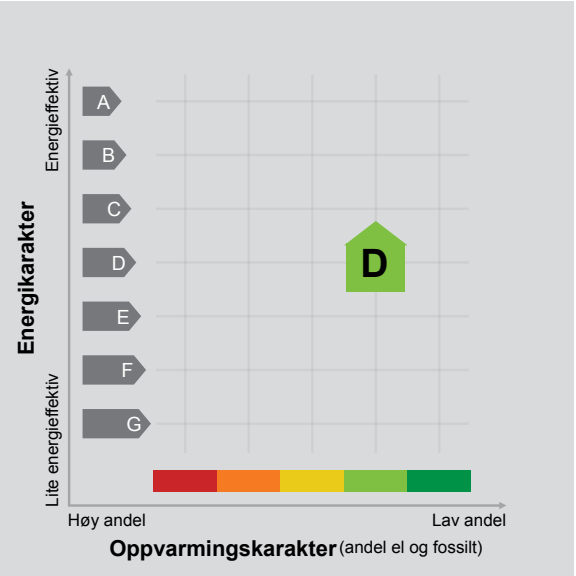
Identification

Svein Jørgen Søgård

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Akerli Borettslag energimerker-2061-2064-2067-2082-2085-2088-2091-3061-3064-3067-3082-3085-3088-3091
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	0951
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80228473
Merkenummer	Energiattest-2025-199377
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kalbakkslyngen 16	80228473	H0202	0	0	171
Kalbakkslyngen 14	80228473	H0202	0	0	168
Kalbakkslyngen 12	80228473	H0202	0	0	165
Kalbakkstubben 4	80228538	H0202	0	0	186
Kalbakkstubben 6	80228538	H0202	0	0	189
Kalbakkstubben 10	80228538	H0202	0	0	195
Kalbakkstubben 8	80228538	H0202	0	0	192
Kalbakkslyngen 16	80228473	H0302	0	0	271
Kalbakkslyngen 12	80228473	H0302	0	0	265
Kalbakkstubben 10	80228538	H0302	0	0	295
Kalbakkslyngen 14	80228473	H0302	0	0	268
Kalbakkstubben 6	80228538	H0302	0	0	289
Kalbakkstubben 8	80228538	H0302	0	0	292
Kalbakkstubben 4	80228538	H0302	0	0	286

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	37 m²
Totalt BRA	37 m²
Oppvarmet luftvolum	88 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,25 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	239,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	97,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	166,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 887 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	188,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 443 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	188,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 887 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 651 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 236 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 887 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,4 %

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.

FRONT

NY PANEL

4000

SIDE

2000

NY PANEL

EKSISTERENDE VEGG

GAMMEL BALKONG STIPLET

PLAN

4

rettet: TILLEGG: PANEL PÅ BALKONGVEGG - 28.09.95

AKERLI B/L
dato: SRB.

REHABILITERING –SKISSE NYE BALKONGER –PLAN, OPPRISS

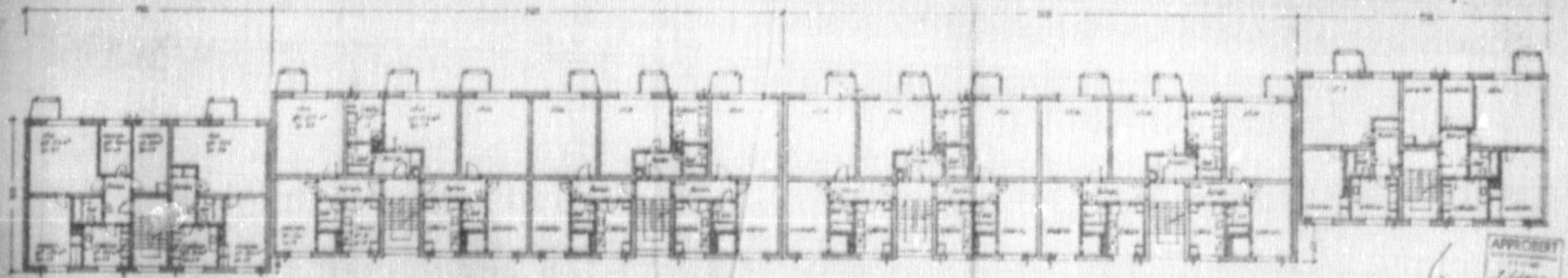
mål: 1:20 tegnet: 29.04.94

anlegg:
AKERLI BORETTSLAG

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10

ark nr: 247 tegn. nr: S01

Indeks:



APPROUVÉ

B1 23

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

11

200003770

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 09 APR. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200003770-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KALDBAKKSTUBBEN 2-4-6-8-10-12	Eiendom:	91/38
Tiltakshaver:	Akerli Borettslag V/ Knut Roger Andersen	Adresse:	Kaldbakkstubben 26, 0951 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro. 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

17

199401185

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Akerli Borettslag
Kalbakkstubben 26

0951 OSLO

Thune-Holm, Bent E.
Postboks 772 Sentrum
Ragnar Evensen A/S
0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940023458	96/1537

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	10. januar 1996

Arbeidssted : 091/0038 Kaldbakkstubben 2-4-6-8-10-12
Byggherre : Akerli Borettslag, Kalbakkstubben 26, 0951 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg
Skovveien 35
0258 OSLO

Dato: 24 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504467-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KALDBAKKSTUBBEN 2-12	Eiendom:	91/38
Tiltakshaver:	Akerli Brl. C/o OBOS Forvaltningsavd.	Adresse:	Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg	Adresse:	Skovveien 35, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:
Akerli Brl. C/o OBOS Forvaltningsavd., Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

91-38	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Bl. 23	0205	S. Norse Ludvigsen		Tomt nr.: 2-4-6-8-10-12 til Hokkstadbakken
	Trygt 23/17	Charlotte Andersens		Parsell nr.: Sted: Ullevål Hageby
				Ferdigattest: 18/3-60

Veiattest: 25/4 58 | Kloakkattest: | Feierattest: 5/5 54 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 26/1 53 | Retur: 7/2 53

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Ekap.
7/12 52	19557		Fasadetegn (1 bkg)	Bet 19. 10/12 —
24/7 53	273		Våningshus (1 bkg)	5/5 53 M H 22-13-301-12 + utbygg.
	4/7		Rabo vaskef.	
			Gravetill.	3/11 53
11/11 53			Sanitet	Betj. 20
2/7 54	5607		Bolig. garasje	Kunkvarsel
"			Trans-fo	5/5 54 Hovmyr (1471) Tromsø
				5/5 54 Kvitvik (Ullen (1930) innen pass avk
20/4 54	6355		Sm. bolig m. 8 bkg	20/10 54 Sky 21/4 —
15/9 54			Bolig m. sanitære rom	Vidl. Kot 15
19/8 54	12569		Sm. bolig m. 4 bkg.	20/10 54 Sky 20/8 —
9/2 54	20388		Drivhus (2 bkg)	Anm 9/2
25/1 54	1375		Sphn. pumpestasj.	Anm. 27/1
31/1-55			Grunnvannlegg	Vedl. Bl 11
29/10 55	17723		Tennisbygning	
7/11-55	18508		Garasje [illegible]	
18/11 55	19301		Drivhus [illegible]	
21/11 55	19430		Tennisbygning	
12/12 55	20199		[illegible]	
	20602			Halvsirkel 4/3 Sky 1/4 —
			Bygge tillatelse gjelder inntil	23/4 58

1 etg: 1090 m
2 etg: — · — m
3 etg: — · — m
4 etg: — · — m
Cen.: m
Ialt: m²
: 1 2 3

Gravetillatelse kan gis ifølge Skisse
1 -19

O.B. 4000. 1-52. R.A.

Kalbakkstubben 6

Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	3 min 0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Nyland stasjon Linje L1	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.3 km
Kuben videregående skole	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

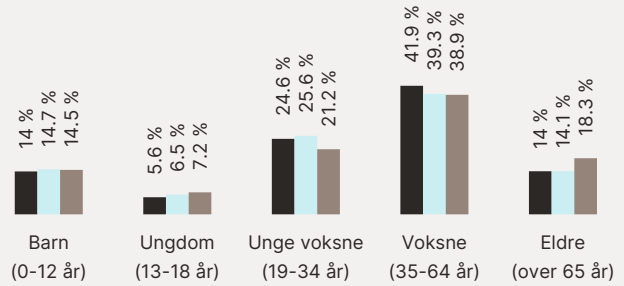
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nordtvet barnehage (3-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Nordtvet Gård barnehage (0-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Meny Kalbakken PostNord	8 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

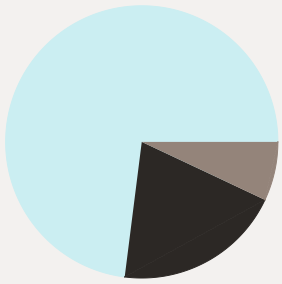
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Kalbakken kunstgressbane Fotball	4 min 0.4 km
Kaldbakkenfeltet Fotball	4 min 0.4 km
Fresh Fitness Kalbakken	6 min
SATS Kalbakken	7 min

Boligmasse



- 20% rekkehus
- 73% blokk
- 7% annet

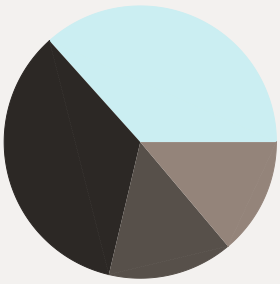
«Her bor folk i ulike aldre og en fin blanding av folk med ulik bakgrunn. Det er rolig, og nær marka og badevann, men samtidig veldig sentralt pga nærhet til t-bane og ulike busser.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

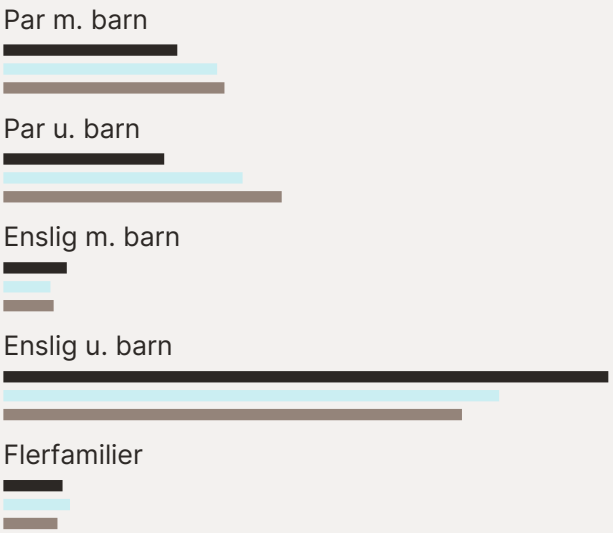
Veitvet Senteret	20 min
Apotek 1 Kalbakken	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

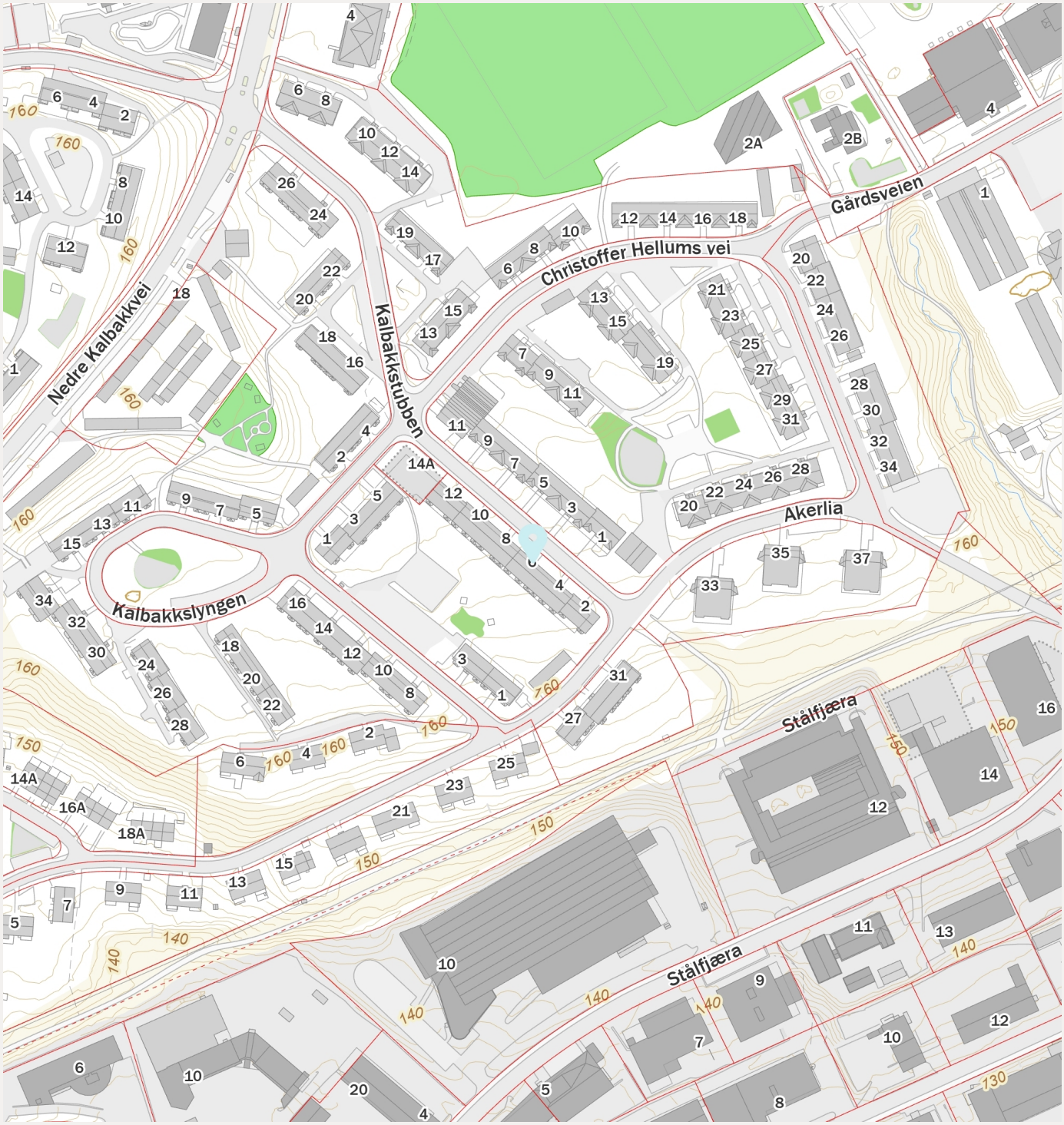


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

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

Kalbakkstubben 6

Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 63/100

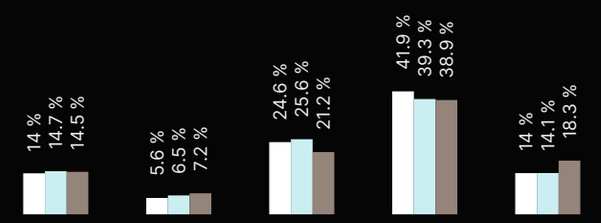
Offentlig transport

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	3 min 0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Nyland stasjon Linje L1	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.3 km
Kuben videregående skole	7 min

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nordtvet barnehage (3-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Nordtvet Gård barnehage (0-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Meny Kalbakken PostNord	8 min 0.6 km

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

FRONT

NY PANEL

4000

SIDE

2000

NY PANEL

EKSISTERENDE VEGG

GAMMEL BALKONG STIPLET

PLAN

4

rettet: TILLEGG: PANEL PÅ BALKONGVEGG - 28.09.95

AKERLI B/L
dato: SRB.

REHABILITERING –SKISSE NYE BALKONGER –PLAN, OPPRISS

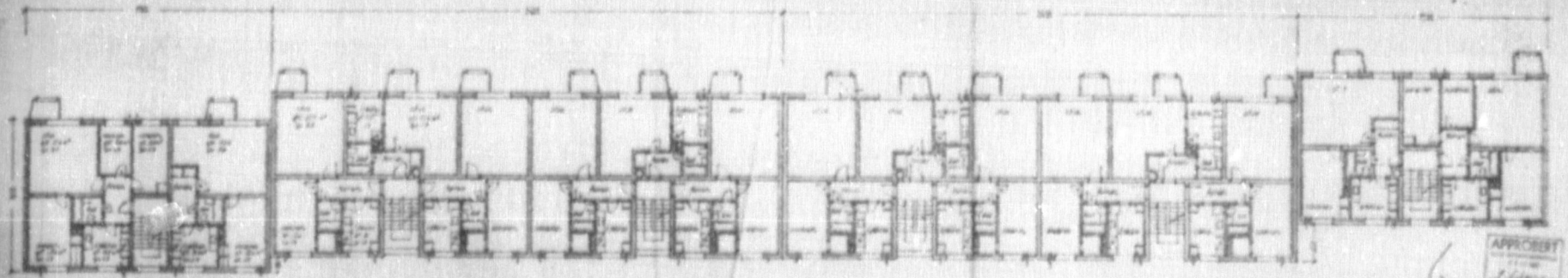
mål: 1:20 tegnet: 29.04.94

anlegg:
AKERLI BORETTSLAG

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10

ark nr: 247 tegn. nr: S01

Indeks:



APPROUVÉ

B1 23

17

199401185

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Akerli Borettslag
Kalbakkstubben 26

0951 OSLO

Thune-Holm, Bent E.
Postboks 772 Sentrum
Ragnar Evensen A/S
0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940023458	96/1537

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	10. januar 1996

Arbeidssted : 091/0038 Kaldbakkstubben 2-4-6-8-10-12
Byggherre : Akerli Borettslag, Kalbakkstubben 26, 0951 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

11

200003770

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 09 APR. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200003770-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KALDBAKKSTUBBEN 2-4-6-8-10-12	Eiendom:	91/38
Tiltakshaver:	Akerli Borettslag V/ Knut Roger Andersen	Adresse:	Kaldbakkstubben 26, 0951 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro. 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg
Skovveien 35
0258 OSLO

Dato: 24 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504467-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KALDBAKKSTUBBEN 2-12	Eiendom:	91/38
Tiltakshaver:	Akerli Brl. C/o OBOS Forvaltningsavd.	Adresse:	Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg	Adresse:	Skovveien 35, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:
Akerli Brl. C/o OBOS Forvaltningsavd., Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

91-38	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Bl. 23	0205	S. Norse Ludvigsen		Tomt nr.: 2-4-6-8-10-12 til Hokkstadbakken
	Trygt 23/17	Charlotte Andersens		Parsell nr.: Sted: Ullevål Hageby
				Ferdigattest: 18/3-60

Veiattest: 25/4 58 | Kloakkattest: | Feierattest: 5/5 54 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 26/1 53 | Retur: 7/2 53

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Ekap.
7/12 52	19557		Fasadetegn (1 bkg)	Bet 19. 10/12 —
24/7 53	273		Våningshus (1 bkg)	5/5 53 M H 22-13-301-12 + utbygg.
	4/7		Rabo vaskef.	
			Gravetill.	3/11 53
11/11 53			Sanitet	Betj. 20
2/7 54	5607		Bolig. garasje	Kunkvarsel
"			Trans-fo	5/5 54 Hovmyr (1471) Tromsø
				5/5 54 Kvitvik (Ullen (1930) innen pass avk
20/4 54	6355		Sm. bolig m. 8 bkg	20/10 54 Sky 21/4 —
15/9 54			Bolig m. sanitære rom	Vidl. Kot 15
19/8 54	12569		Sm. bolig m. 4 bkg.	20/10 54 Sky 20/8 —
9/2 54	20388		Drivhus (2 bkg)	Anm 9/2
25/1 54	1375		Sphn. pumpestasj.	Anm. 27/1
31/1-55			Grunnvannlegg	Vedl. Bl 11
29/10 55	17723		Tennisbygning	
7/11-55	18508		Garasje [illegible]	
18/11 55	19301		Drivhus [illegible]	
21/11 55	19430		Tennisbygning	
12/12 55	20199		[illegible]	
	20602			Halvsirkel 4/3 Sky 1/4 —
			Bygge tillatelse gjelder inntil	23/4 58

1 etg: 1090 m
2 etg: — · — m
3 etg: — · — m
4 etg: — · — m
Cen.: m
Ialt: m²
: 1 2 3

Gravetillatelse kan gis ifølge Skisse
1 -19

O.B. 4000. 1-52. R.A.

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

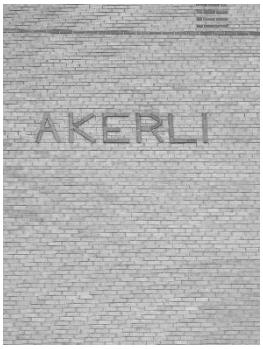
Mitt navn er Johannes, og jeg trives veldig godt i borettslaget! Jeg ønsker derfor å bidra i dette fine borettslaget gjennom et varaverv i styret.

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

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.

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.

Landkreditt Eiendom AS
Landkreditt Eiendom Boligmegling Oslo v/Elisabeth Langset
Kalnesveien 5, 1712 GRÅLUM
E-post: Elisabeth.langset@landkreditt.no

Deres ref.: 328260062 . Vår ref.: 0098-1-3085 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Akerli Borettslag
Organisasjonsnr:	950325046
Andelseier:	Søgård, Svein Jørgen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3085
Adresse:	Kalbakkstubben 6, 0951 OSLO
Andelsnummer:	289
Gnr.	91
Bnr.	38

Borettsinnskudd: Kr. 2 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207992275
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	43 818 387,00

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: 3 542,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	582,00	
Kabel TV og Bredbånd	524,00	
Felleskostnader	2 436,98	

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:	386,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 049,-
Annen formue:	14 839,-
Gjeld:	73 467,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207992275
Restsaldo:	72 193,38
Kapitalkostnader:	571,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 72 193,38,- pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

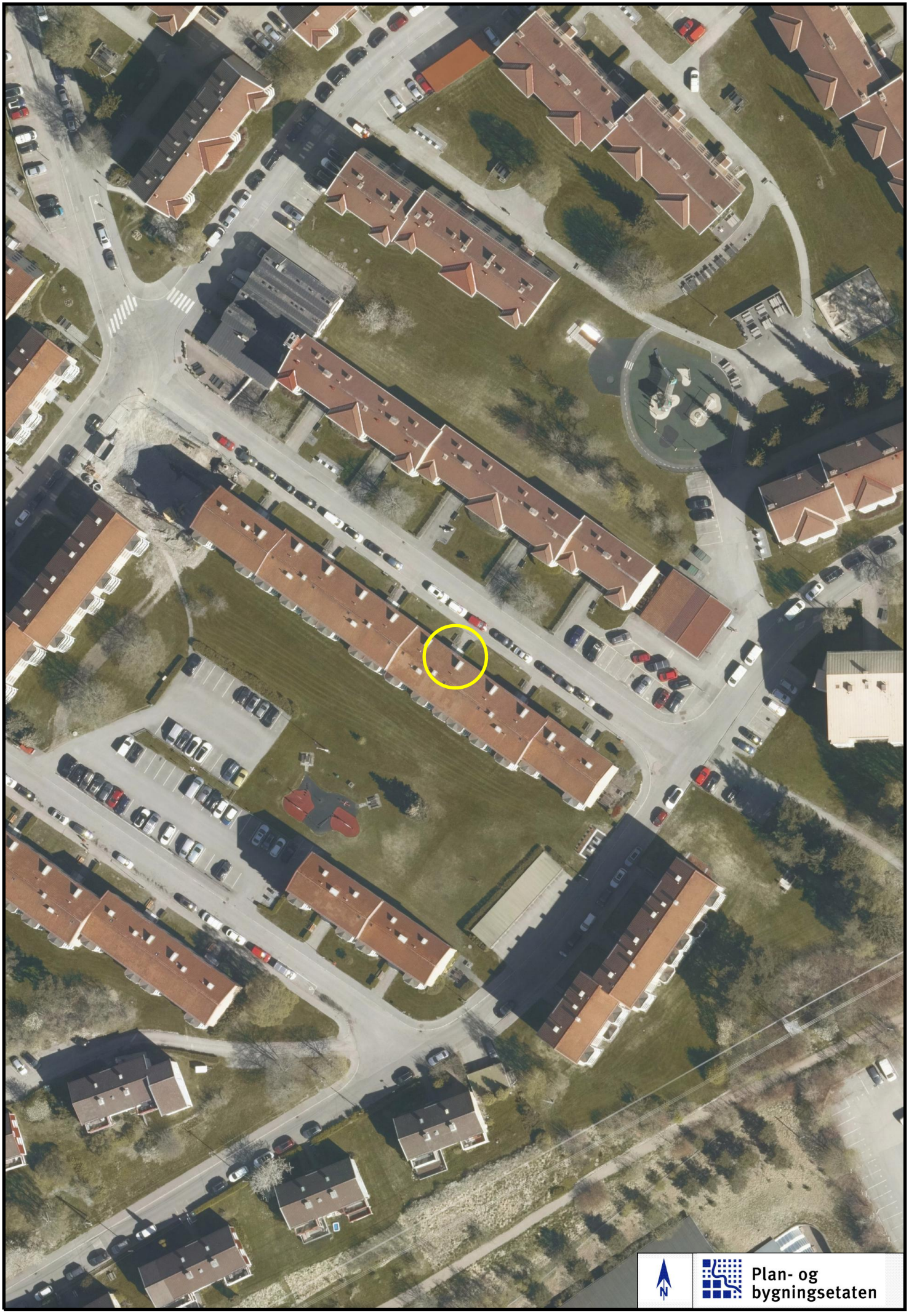
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



Kalbakkstubben 6

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.06.2026

Oversiktskart

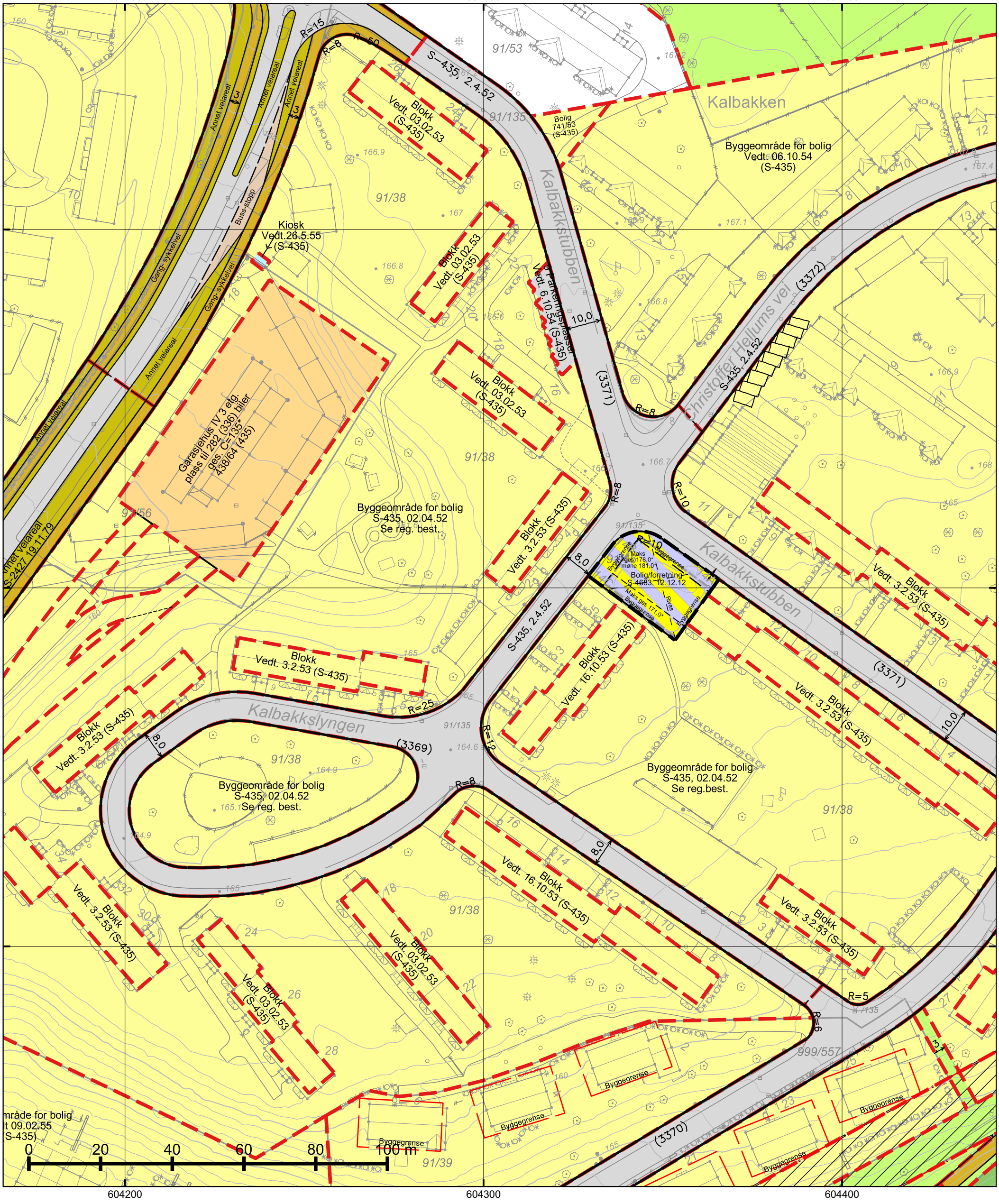
Adr.: Kalbakkstubben 6

Gnr bnr : 91 / 38



Dato: 01.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160044/ 86535934
Adresse: Kalbakkstubben 6
Gnr/Bnr: 91/38
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
74 - Felles gårdsplass
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
120 - Forretning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1801 - Bolig/forretning

RbFareOmråde

RpFareGrense

50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Underjordisk anlegg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet

Avkjørsel

603900 604200 604500

6647400 6647100 6646800

Ingebret Andersens vei
Doktor Londons vei
Øvre Kalbakken
T-bane
Trondheimsveien
Kalbakkveien
Nordtvetveien
Kalbakken øvingsfelt
Nordtvet skole
Grorud samfunnshus
Nedre Kalbakkveien
Martin Skatvedts vei
Gårdsveien
Kalbakken
Nordtvet Gård
Kalbakkstubben
Christoffer Hallums vei
Kalbakkslyngen
H320_2
H320_2
H320_2
Bredtvet
Kalbakkfaret
Bredtvetveien
Trekanten
Ikerveien
Sandbakken
Stangeveien
U
H310_1
Bredtvetveien
0 100 200 300 400 500 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160044/86535934
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Elisabeth Langset
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535934
Deres ref: 9320186

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 91, BNR. 38.

Vi viser til bestilling av 30.06.2026 for eiendom gnr. 91, bnr. 38.

GNR. 91 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1955.

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

47373 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

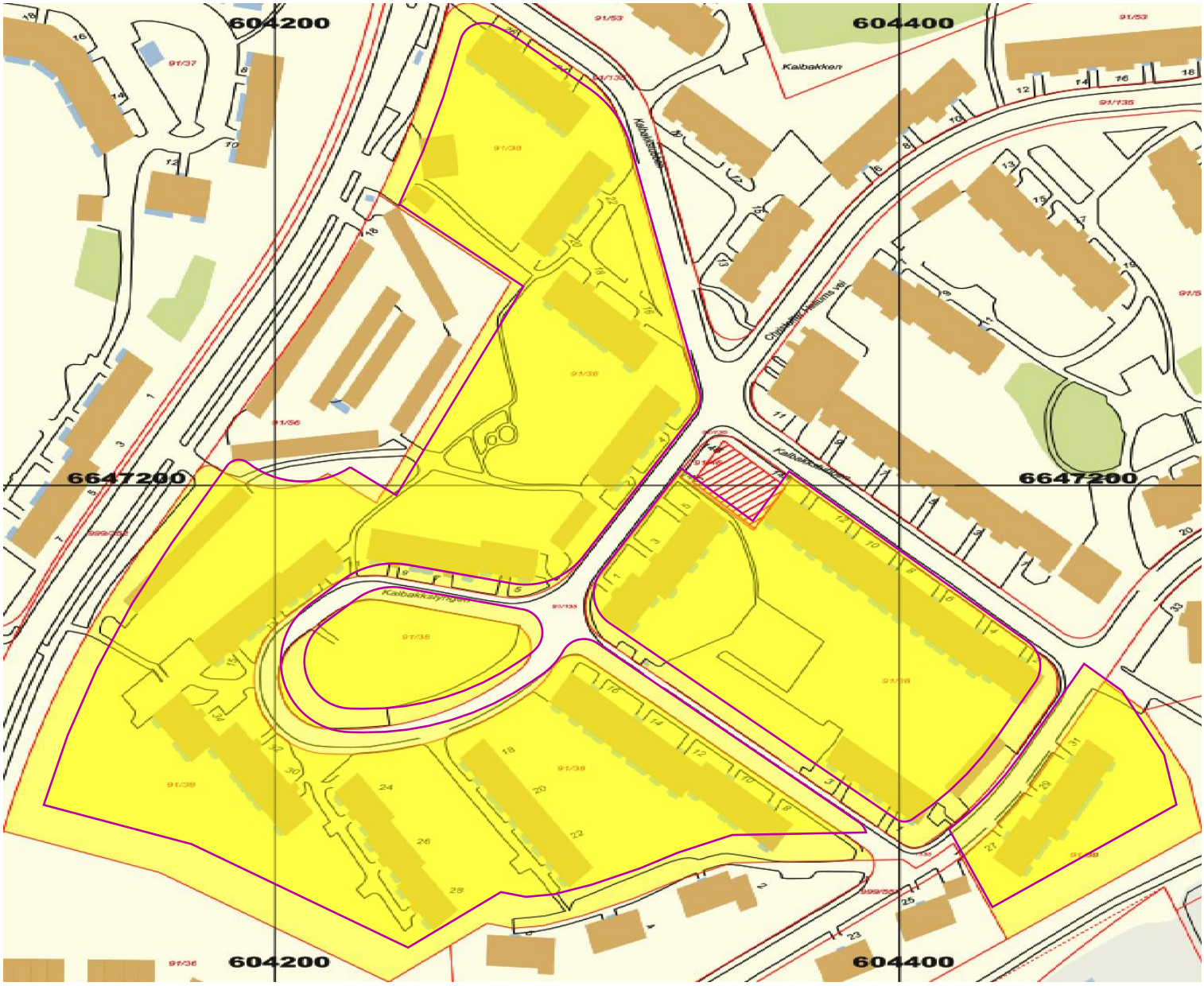
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

V030253

Endret plassering av blokkene 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 19, 20, 21, 22, 23, 33 og 34 under forutsetning av at planen supleres med like mange garasjer som stadfestet plan.

V030253 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.02.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195303365
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V061054

Plassering av blokk nr. 27, 28, 29, 37, 38, 40, og 42 samt plassering av 36 garasjer som vist med blått og parkeringsplasser vist med gult. endret grense vist med grønt.

V061054 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.10.1954
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195403331
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

43864

Garasjehus på Kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 + 3 med flere.

43864 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.08.1964

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 196402714

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2533

Reguleringsplan med bestemmelser for del av 91/11 m.fl. Nedre Kalbakken som reguleres til tomt for almenyttigformål, trafikk- område, fareområde, spesialområde.

Vedtaksdato: 29.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101653
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V090986N2, 11096, 12899

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 91 BNR 11 M. FL., NEDRE KALDBAKKEN - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Tomt for bygning med allmennyttig formål (aktivitetssenter).
Trafikkområde (gang-/sykkelvei).
Friområde (park - lek og turvei).
Fareområde (område for høyspenningsanlegg).
Spesialområde (område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet - Oslo lysverker).

§ 3. Innenfor tomt for allmennyttig formål og spesialområdet skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,6, gesimshøyden ikke overstige 10 m og største bygningshøyde ikke overstige 13 m.
Underetasje kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, bygges hvor terrenget tillater det.
Det skal opparbeides 9 biloppstillingsplasser pr. 1 000 m2 gulvareal.

§ 4. Avkjørsel til spesialområdet skal skje fra Bedriftsveien eller Stålfjæra, og fastlegges av bygningsrådet i samråd med vedkommende vegmyndighet. Avkjørsel til tomt for allmennyttig formål skal skje fra Stålfjæra.

Oslo

V161053

Gnr. 91 bnr. 2 + 3 Nedre Kalbakken. Endret plassering av blokk 20 og 22

V161053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.10.1953

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195303333

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V260555

Midl. telefonkiosk gnr.91 bnr.38

V260555 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.05.1955

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195502803

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Dato uklar på instrukskartet.

Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-435

Reguleringsplan- og bebyggelseplan for Nedre Kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 og 3 med flere, Oslo.

Vedtaksdato: 02.04.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201378

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 21353, V020655, V030253, V260854, V061054, V150365, 43864, V231156, V061061, V260555, 45852, V281063, V041261, 74153, V161053, V180254, V090255, V311002N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret V31.10.02: reg.best for Nedre Kalbakken borettslag, gnr.91 bnr.39 og 40.

Ad gnr. 91, bnr.2 og 3 m.fl., Nedre Kalbakken, Oslo.

Vedtektene lyder:

Blokkbebyggelse:

§ 1.Alle blokker skal oppføres i brannfast materiale, og bare tjene til beboelse. Dog kan det tillates lagt butikker i 1. etasje i enkelte blokker.

§ 2.Blokkene oppføres i 4 etasjer med grunnflate som vist på planen.

§ 3.Blokkenes material- og fargebehandling samt takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 4.Det tillates ikke satt opp gjerder.

§ 5.Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6.Det skal settes opp fellesantenne for hver blokk.

§ 7.Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen. Den viste 2-etasjes garasje forutsettes delvis senket ned i terrenget.

Rekkehus og tomannsboliger:

§ 8.Rekkehusene bygges i 2 etasjer. Hver boligenhet må ikke inneholde mer enn 1 leilighet og størrelsen må ikke være over 55 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform og takvinkel må gjennomføres.

§ 9.De frittliggende hus kan bygges i 2 etasjer. De må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Størrelsen må ikke være over 110 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 10. Hvor garasje ikke kan plasseres i kjeller, kan frittstående garasje (uthus) tillates oppført etter reguleringsrådets nærmere bestemmelse.

§ 11. Bygningens takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 12. Skjemmende antenneanlegg er ikke tillatt. Fellesantenne nyttes i størst mulig utstrekning.

Fellesbestemmelser:

§ 13. Plan for opparbeidelse av lekeplasser samt oppsetting av eventuelle tørkestativer skal godkjennes av bygartneren.

§ 14. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
a) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller lignende.
b) Som selvstendige bygg, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Planen må i så fall godkjennes av bygartneren.

§ 15. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg m.v. av nevnte karakter som etter reguleringsrådets skjønn er til gavn for strøket.

§ 16. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 17. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 18. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.