PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

TRONDHEIMSVEIEN 107

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Trondheimsveien 107, 0565 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 127

Andelsnummer 292

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26252 **Eiendomsverdi ref nr:** CS5621

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

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

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

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 4. etasje, sentralt beliggende ved Carl Berner, bydel Grünerløkka i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2026 i regi av eier.
Glatte fronter med laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2001, i regi av borettslaget.
Gulvmontert klosett og dusjsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

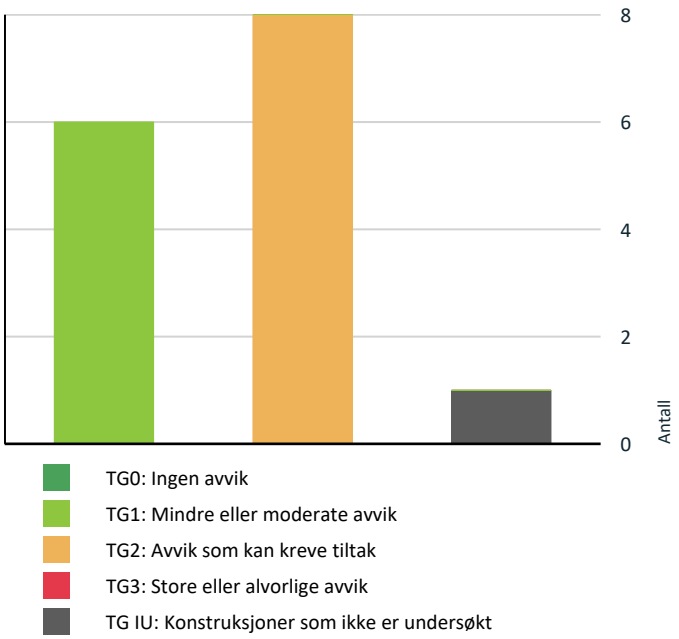
2-roms leilighet i 4.etasje

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er etablert ett soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE



Byggeår
1942

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1984.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist trege vinduer.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Malt innside.
Behov for små justeringer.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein.
Valmettak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1942 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

–

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2001 som er modernisert i regi av borettslaget.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Tilstandsrapport

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,25 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

–

Synlig membran i sluk.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2026, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i porselen.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle/fryseskap.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør på kjøkken og bad.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Gulvvarme (kabler) på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Eldre automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.

Tilstandsrapport

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

–

Opplyst av selger:
Rapport fra el-tilsyn gjennomført i 2023. Tidligere eier opplyste ved overtakelse at registrerte avvik skulle utbedres. Nåværende eier har etterspurt dokumentasjon på ferdigmelding, men har foreløpig ikke mottatt denne.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

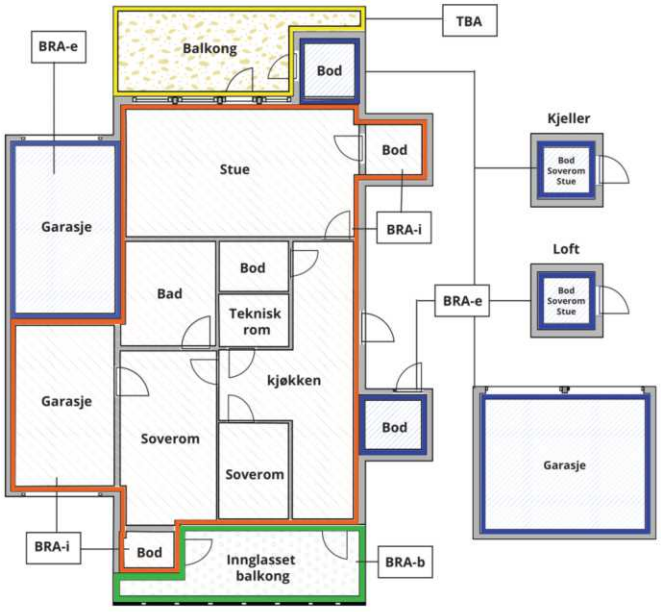
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 4.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		2		2	
4. Etasje	35			35	
Kjeller (fellesareal)		3		3	
SUM	**35**	**5**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, bod/kott, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 6,2 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 3,1 m².

Begge er merket med nr. 460.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er etablert ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Oversikt over utførte arbeider
Tidligere eier (2023):
•Ny servant og nytt speil på bad montert av Alna Rør AS.
•Tilkobling av speillys og mindre elektrisk arbeid utført av Rett Elektro AS.
•El-tilsyn gjennomført av Elvia/Omexom (Det ble registrert manglende jordforbindelse i to stikkontakter. Tidligere eier opplyste at avvikene skulle utbedres. Vi har etterspurt dokumentasjon på ferdigmelding, men har foreløpig ikke mottatt denne).

Nåværende eier
(2023):
•Malt alle vegger og overflater etter overtakelse.
(2026):
•Montert nytt kjøkken. Ingen flytting av vann, avløp eller elektriske installasjoner.
•Malt karmer, lister og enkelte overflater.
•Planlagt utskifting av enkelte silikonfuger og mindre vedlikehold av fuger på bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Joakim Hafredal Løkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	127	0	0	9283.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 107

Hjemmelshaver
Engelsborg Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
460/Engelsborg Borettslag	948322536	460	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Joakim Hafredal Løkken og Anne-Mette Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
292

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 4. etasje, sentralt beliggende ved Carl Berner, bydel Grünerløkka i Oslo.
Kort vei til Grünerløkkas uteliv og spennende butikker, Ola Narr, Tøyenparken, Botanisk have m.m.
Barnehager, skoler og butikker og kollektivtilbud i nærheten.
Gode tur og rekreasjonsmuligheter i områdets mange parker og grøntområder.

Om tomten

Felles eiet tomt på 9283,7 m².
Pent opparbeide fellesarealer med gressplen, beplantning, sittegrupper, lekeapparater og asfalterte internveier.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 339,- pr. måned, opplyst av selger.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder samt noe nyere blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1942 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.09.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260362
Addresse	Trondheimsveien 107		
Postnr.	0565	Sted	OSLO
Selgers navn	Joakim Hafredal Løkken		
Selgers navn	Anne-Mette Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15 juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år - siden august 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forisikring

Polise/avtalenr.:

6659679

Våtrom

Initialer selger:
J H
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Montering av servant og speil, inklusiv vannlås. Gjort av Alnarør AS/rett elektro (gjennomført juni 2023).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer ved gjennomføring av faglærte

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J H
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mangler luftventil på vinduene.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J H
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Mangler lås til sikringsskap i oppgang.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Ukjent. Det ble gjennomført offentlig el-tilsyn 22.06.2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg under.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det ble gjennomført offentlig el-tilsyn 22.06.2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Usikkert. Forrige eier ga oss all dokumentasjon/fakturaer på utført arbeid av faglærte. Noen av avvikene har blitt utbedret, men forrige eier har ikke videresendt bekreftelse og dokumentasjon på dette. Se vedlegg under spørsmål 22.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

OBOS Unloc - Bluetooth/digital mobilnøkkel app

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.07.2026

Signert av *Joakim Hafredal Løkken*

Signert av *Anne-Mette Olsen*

Initialer selger:
J H
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PrivatMegleren Aksept
E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Engelsborg Borettslag**

Megleropplysninger 28.07.2026
Vi viser til forespørsel av 27.07.26

Boligselskap:	Engelsborg Borettslag
Organisasjonsnr:	948 322 536
Gnr./bnr:	229 / 127
Eier(e):	Anne-Mette Olsen / Joakim Hafredal Løkken
Seksjons-/andelsnr:	292
Adresse:	Trondheimsveien 107, 0564 OSLO
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/engelsborg
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/engelsborg/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 6659679
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med OBOS.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Obos Banken	
Lånenummer:	9820.85.45337	
Rente (nominell):	5,44 %	
Innfrielsesår:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.07.26:	kr	12 632 264
Andel av saldo:	kr	32 977
IN-ordning:	Nei	

Lån II:

Bank:	Husbanken	
Lånenummer:	11441549	
Rente (nominell):	4,71 %	
Innfrielsesår:	2027	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	2	
Saldo pr 01.07.26:	kr	2 458 349
Andel av saldo:	kr	6 418
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld: kr 39 394

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.140,- pr. md.
Internett	kr 199,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.339,- pr. md.

Borettslaget fikk etablert bergvarmeanlegg i 2019, som innebar boring av energibrønner. I ettertid er det registrert setningsskader hos Engelsborg og to nærliggende boligselskaper, Sameiet Professorløkka og Tøyenhus Borettslag. Saken har ledet til en rettslig tvist med boligselskapene, entreprenører og forsikringsselskaper involvert.

Engelsborg ble i Oslo tingrett i 2023 holdt erstatningsansvarlige overfor naboene for skadene, og erkjente ansvar overfor naboene i forbindelse med ankesaken for Borgarting lagmannsrett. Entreprenøren Boligenergi AS og deres forsikringsselskap Gjensidige ble i lagmannsrettens dom av 11. april 2025 holdt ansvarlig i regress for naboenes skader overfor Engelsborg, og for skadene hos Engelsborg selv. Engelsborg har i tillegg tatt rettslige skritt mot underentreprenør Rototec AS forsikringsselskap, samt mot det tidligere styret i Boligenergi AS, for å fordele ansvaret på flere parter.

I ettertid har Sameiet Professorløkka varslet om større skadeomfang enn tidligere anslått. Avklaring om mulige tiltak hos dem ventes antakeligvis i løpet av høsten 2026. Skadeomfanget og erstatningskravets størrelse er derfor ikke endelig kartlagt. Samlet krav kan overstige entreprenørenes forsikringsdekning. Det kan ikke utelukkes at deler av kostnadene i siste instans må dekkes av borettslaget.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Trondheimsvn.

85 - - - - 109

+Saksgt. 64-80

J.nr. 843/1939

Våningshus

ANMELDELSE. 1 Ø.D. BYGN... C... R... 843/39 OSLO

2 skrivelser
20 bl. tegninger

Bl. 24/27

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 87 Trondheimsveien

Innlevert 24.mai 1939 Attestert

Ferdig attestert 24.5.1948

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25.mai 1939

L. Svendsen

Oppmålingschefen
Mott: 26. MAJ 1939

Reg. chefen jr. nr.
mott. 31. MAJ 1939

Trondheimsveien 87
Bygningssjefens eksp. av 25/5-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 87 Trondheimsveien, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 4.

Oslo oppmålingsvesen 30 mai 1939.

A. E. Myren

M/GL

2

Trondheimsveien 87.
Oppm.sjef.eksp.av 30/5 39.

Sendes til herr vannverksjefen.

Regulerings og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 4 med blått.

Trondheimsveien er regulert 20 m bred. Gatas regulerte höyde ved Solhauggata er kote 36,70. Herfra stiger den med 1:23,10 etter midtlinjen til kote 40,36 og videre med 1:24,8 til kote 45,3 i skjæringspunktet med Dælenenggatas midtlinje. Fortaustigningen er 11 cm.

Sars gate er regulert 25,5 m bred med byggelinjen 4,5 m trukket tilbake på nordvestsiden. Gatas regulerte höyde ved Helgesens gate er kote 31,0. Herfra stiger den med 1:30,8 etter midtlinjen t l kote 40,0 og videre med 1:31 til kote 41,66 i skjæringspunktet med "Töyen ksens" midtlinje.

Fortaustigningen er 12 cm.

Den regulerte gate på kvartalets östside (Töyenaksen) er regulert 30,0 og 48,0 m bred. Denne gates regulerte höyde ved Frydenbergveiens sydside er kote 45,55. Herfra faller den mot sör med 1:30,3 etter midtlinjen til kote 41,66 i skjæringspunktet med Sars gates midtlinje.

Fortaustigningen er 15-30 cm.

Solhauggatas forlengelse på kvartalets sörvestside er regulert 13 m bred med byggelinjen 2 m trukket tilbake på hver side.

Denne gates regulerte höyde ved Trondheimsveiens söröstside er kote 36,75. Herfra stiger den med 1:71,4 etter midtlinjen til kote 37,55 ved Sars gate. Fortaustigningen er 8 cm.

For kvartalet er regulert indre byggelinjer som gir en byggedybde på 11,0 m og 11,35. De regulert etasjeantall og de regulerte kotehöyder + 57,0 og + 60,5 for gesimshöydene mot "Töyenaksen" er påfört bl. 4, 5 og 6 med blå linjer og tall.

For ströket gjelder byplanvedtekt 179. Denne er ennå ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Bestemmelsene for byggelinjer, etasjeantall og gesimshöyder er de samme som i den tidligere byplanvedtekt 111, stadfestet av arbeidsdepartementet 22/5 1936.

Bebyggelsesplan for eiendommen var lagt fram for reguleringsrådet i möte 2/5 1939 som gjorde sånt enstemmig vedtak.

3

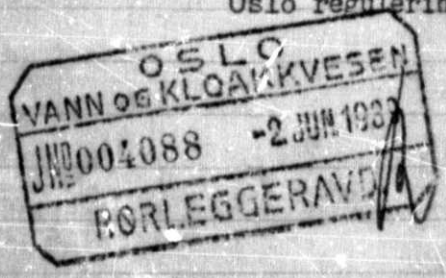
"Unntak fra § 66 for avvikelse fra byggelinjene såvel for selve bygningene som for det 6 etasjes oppbygg mot Ringgata anbefales meddelt.

Unntak fra etasjeantallet meddeles ikke.

Unntak fra de på byplanen fastsatte kotehöyder for gesimsen meddeles."

Situasjonsplan og fasadeoppriss for den anmeldte bygning er i samsvar med de tegninger som var lagt fram for reguleringsrådet.

Oslo reguleringsvesen, den 1. juni 1939.



AHj/AsM.

J.nr. 4088/1939. Matr.nr. 87 Trondheimsveien.

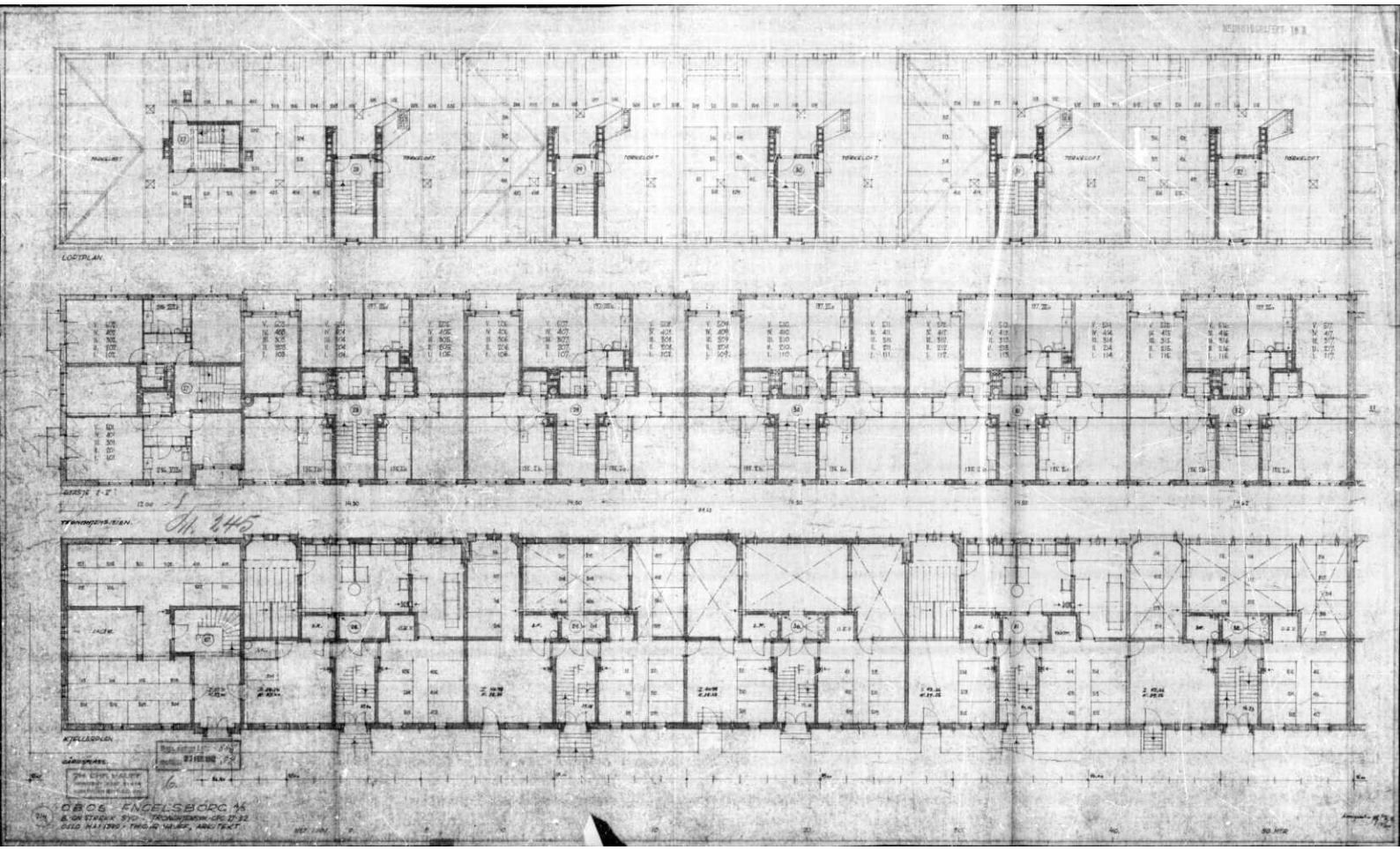
Tilbakesendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergolv i blokk 27, 28 og 29 kote + 37,00, blokk 30 og 31 kote + 38,28, blokk 32 kote + 39,56, blokk 33 kote + 40,84, blokk 34 og 35 kote + 39,24, blokk 36 kote + 38,28, blokk 37,38 og 39 kote + 37,32, blokk 40 og 41 kote + 42,12, blokk 42 kote + 40,55, blokk 45 kote + 39,42, blokk 46 kote + 41,05, blokk 47 kote + 41,55, blokk 48 kote + 42,00 approberes.

I det lavere liggende fyrrom må golv og omfangsmure stöpes vanntett til 30 cm. over tilliggende drenasje eller hvor sån ikke finnes til over terreng. I den vanntette stöp må anordnes en vanntett stöpt kum, hvori monteres en elekterisk pumpe med automatisk igangsetning og fast forbindelse med avlöp.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergolv og på den side av skillet hvor kjellergolv er höyest. Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering


LOFTPLAN.
KJELLERPLAN.
GRUNNRISS.
ØBOS - ENGELSBORG 16
6. GATEKRYS SYD - TRONDHEIMSVN. OG 17-32.
OSLO HALVORSEN - TRYGG-HANSEN, ARKITEKT.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Engelsborg borettslag
22. juni til 25. juni



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HVORDAN STEMMER DU?

Link til hvordan du registrerer brukeren din her:
https://support.orgbrain.no/hvordan-delta-p%C3%A5-en-generalforsamling

Veileder for elektronisk Generalforsamling
Innledning
Den ordinære generalforsamlingen holdes i år som et elektronisk møte. Møtet foregår digitalt over tre dager og avstemningen gjøres direkte i portalen til Orgbrain via forhåndstemmer.

Denne brukerveiledningen hjelper deg med å ta i bruk portalen. Du kan også lese Orgbrains egen veiledning for medlemmer her: Slik kommer du i gang med Orgbrain (ekstern lenke).

Agenda og sakspapirer
Under toppmenyen finner du en oversikt over saker som skal behandles (agenda). Sakene er merket med type:

- **Orientering:** Informasjonssaker.
- **Personvalg:** Valg av kandidater.
- **Beslutning:** Saker som skal vedtas eller forkastes.

Klikk på et punkt i agendaen for å se detaljer om saken.

Vedlegg
Hvis en sak har vedlegg, ser du et binders-symbol. Klikk på bindersen eller teksten «Vedlegg» for å hente innholdet.

Slik avgir du stemme
Du kan stemme så snart du har mottatt denne invitasjonen og opprettet din bruker.

Ved personvalg
1. Kryss av for kandidaten(e) du ønsker å stemme på.
2. Klikk på knappen **Stem.**
Hvis du velger feil, kan du endre dette ved å klikke "Endre stemme" eller "Trekk stemme".

Ved beslutningssaker
1. Klikk på **For** eller **Imot.**
2. Du kan endre stemmen din underveis ved å klikke "Endre stemme".

Systemet fungerer som en digital stemmeseddel.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 14.06

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Engelsborg borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved skriftlig avstemming

Åpent for skriftlig avstemming:
22. juni 2026 kl. 13.00 til og med 25. juni 2026 kl. 13.00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Husordensreglene – 1 Husordensreglene– endring i punkt 2-9 og 3-6

5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

5.4 Valg av revisor

6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås styrerådgiver v/Dobrinka Bjerke

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås styrerådgiver v/Dobrinka Bjerke .
Som protokollvitner foreslås Tom Roger Haugen og Winna Asefaw.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Odd Magnus Nilsen	På valg:	2026
Styremedlem	Christina Hassel	På valg:	2027
Styremedlem	Julie Marie Ervik	På valg:	2026
Styremedlem	Madeleine Winger	På valg:	2027
Styremedlem	Vidar A. Bredesen (fratrådt)	På valg:	2027
Varamedlem	Bengt R. Lund	På valg:	2026
Varamedlem	Daniel G. Bond	På valg:	2026
Varamedlem	Jonathan T. Gebremichael	På valg:	2026
Varamedlem	Tina H. Engen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmesider:

- home.solibo.no/companies/engelsborg (intern)
- engelsborg.no (ekstern)

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret. Borettslaget har i tillegg hjemmesiden engelsborg.no rettet mot boligkjøpere og andre eksterne.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: PRICEWATERHOUSECOOPERS AS

Forsikring

Forsikringsselskap: TRYG Forsikring

Polisenummer: 6659679

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid 2025
Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden.

Styret har gjennom året hovedsakelig arbeidet med en rettslig tvist om setningsskader overfor Tøyenhus borettslag og Sameiet Professorløkka på den ene siden, og entreprenøren Boligenergi AS og deres underentreprenør Rototec AS på den andre siden, samt partenes forsikringsselskaper. Etter dom i lagmannsretten som ila Boligenergi AS og Rototec AS det endelige ansvaret for skader både hos naboene og oss, ble det i 2025 oppdaget at skadene var mer omfattende enn tidligere antatt hos Sameiet Professorløkka. Dermed er saken ikke avsluttet, heller ikke styrets arbeid med å ivareta borettslagets interesser.

Styret vurderer kontinuerlig tjenestene vi kjøper inn, og valgte i løpet av 2025 å bytte forretningsfører fra OBOS til Solibo. Engelsborg borettslag er fortsatt et OBOS-borettslag, og andelseierne har hos oss den samme forkjøpsretten innen OBOS som før.

Borettslaget har foretatt nødvendig vedlikehold gjennom året. Husleien ble justert i pakt med generell prisstigning ved årsskiftet.

Borettslaget hadde sosiale samlinger 17. mai og første søndag i advent, begge ganger med akkompagnement fra Sofienberg musikkorps.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Kommentarer til årsregnskapet

Engelsborg borettslag ble i dom i Oslo tingrett i 2023 holdt ansvarlig for setningsskader hos Sameiet Professorløkka og Tøyenhus borettslag som følge av prosjekt hvor det ble boret etter bergvarme. Entreprenøren Boligenergi AS med dets forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA ble holdt ansvarlig i regresskrav fra Engelsborg brl.

Boligenergi/Gjensidige ble i dommen også holdt ansvarlig for setningsskader hos Engelsborg brl. Dommen ble anket . Engelsborg borettslag erkjente ansvar ovenfor naboene før lagmannsrettens behandling. Størrelsen på deres krav er ikke fastsatt.

Lagmannsrettens avsa dom den 11. april 2025 med samme resultat. Boligenergi/Gjensidige ble holdt erstatningsansvarlig for setningsskader hos Engelsborg og naboene Sameiet Professorløkka og Tøyenhus borettslag.

Engelsborg har i 2025 også hatt kostnader forbundet med tvister mot andre ansvarlige i setningsskadesaken (Rototec og styremedlemmer i Boligenergi AS). Deler av kostnadene forventes å bli dekket ved dom eller forlik med de ansvarlige. Per i dag er ikke erstatningskravenes størrelse fastsatt. Det er varslet økte krav fra naboene som overstiger Boligenergis forsikringsdekning hos Gjensidige. Dette er bakgrunnen for Engelsborgs ytterligere pågang mot øvrige ansvarlige.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15

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.		**-1 855 898**	**-1 500 422**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 493 589	2 706 064
Tilbakeføring av avskrivning	15	1	2
Økning annen langsiktig gjeld	18	14 345 050	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-15 579 006	-3 233 058
Red. annen langs. gjeld	18	-189 350	189 350
Innsk. øremerk. bankkto		-15 707	-17 834
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 054 577**	**-355 476**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 198 678**	**-1 855 898**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 621 652	969 284
Kortsiktig gjeld		-422 974	-2 825 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 198 678**	**-1 855 898**

✔ Signert 26-05-2026 09:15:15 UTC Oneflow ID 14728022 Side 1 / 12

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 003 621	16 618 456	17 250 000	16 709 856
Vaskeri	9	77 106	73 515	50 000	50 000
Andre inntekter	3	3 624 906	73 063	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 705 633**	**16 765 034**	**17 350 000**	**16 809 856**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 035 653	-1 022 704	-1 002 000	-1 137 200
Styrehonorar	5	-435 000	-420 000	-435 000	-451 000
Avskrivninger	15	-1	-2	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 850	-25 325	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-336 130	-323 205	-342 000	-357 390
Konsulenthonorar		-341 289	-479 335	-200 000	-1 050 000
Drift og vedlikehold	7	-1 380 936	-835 524	-1 226 000	-1 230 680
Forsikringer		-1 268 771	-1 092 466	-1 250 000	-1 394 000
Kommunale avgifter	8	-3 442 769	-3 163 134	-3 483 000	-3 645 402
Energi/fyring	10	-1 466 953	-1 666 282	-1 080 000	-1 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 781 544	-1 874 615	-1 976 000	-666 000
Andre driftskostnader	11	-1 727 905	-2 042 999	-1 763 000	-1 962 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 221 802**	**-12 945 591**	**-12 778 000**	**-12 995 342**
DRIFTSRESULTAT		**7 483 831**	**3 819 443**	**4 572 000**	**3 814 514**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 024	20 484	0	0
Finanskostnader	13	-1 011 266	-1 133 864	-760 000	-804 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-990 243**	**-1 113 380**	**-760 000**	**-804 000**
ÅRSRESULTAT		**6 493 589**	**2 706 064**	**3 812 000**	**3 010 514**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		6 493 589	2 706 064		

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 382 667	10 382 667
Tomt		364 523	364 523
Andre varige driftsmidler	15	0	1
Øremerkede bankinnskudd		569 653	553 946
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 316 844**	**11 301 138**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-11 536	-31 655
Forskuddsbetalte kostnader		387 159	685 661
Andre kortsiktige fordringer	16	412 869	266 619
Driftskonto OBOS-banken		2 799 246	0
Driftskonto OBOS-banken II		33 867	74
Kortkonto OBOS-banken		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	48 198
Innestående i andre banker		41	381
Sparekonto OBOS-banken		6	6
SUM OMLØPSMIDLER		**3 621 652**	**969 284**
SUM EIENDELER		**14 938 496**	**12 270 421**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 306 * 100		30 600	30 600
Udekket tap	17	-5 447 597	-11 941 186
SUM EGENKAPITAL		**-5 416 997**	**-11 910 586**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 055 024	18 478 330
Borettsinnskudd	19	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	20	611 495	611 495
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 932 519**	**21 355 825**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		288 303	503 565
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	862 510
Skyldige offentlige avgifter	21	14 523	89 688
Påløpte renter		17 158	27 732
Annen kortsiktig gjeld	22	102 989	1 341 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		**422 974**	**2 825 182**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 938 496**	**12 270 421**
Pantstillelse	23	53 336 000	52 736 642
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Engelsborg Borettslag

Julie Marie Ervik	Vidar Anderdal Bredesen	Christina Hassel
Tomt		364 523
Madeleine Winger		

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

Eiendomsskatt	25 844
Felleskostnader	13 867 842
Forretningslokale	1 319 490
Fellesavtale TV	820 755
Fellesavtale bredbånd	757 938
Leie	4 068
Leietillegg påbygg	207 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 003 621**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	300
Forsikring	1 810
Gjensidige domsak	3 523 439
Opprydding reskontro	31 655
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	100
Utleie	67 502
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 624 906**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-529 611
Overtid	-190 594
Påløpte feriepenger	-102 989
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-194 569
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-15 013
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-1 477
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 035 653**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-435 000
SUM STYREHONORAR	**-435 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-24 479

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-4 850
SUM REVISJONSHONORAR	**-4 850**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rambøll Norge AS	-9 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-118 479
Drift/vedlikehold VVS	-622 250
Drift/vedlikehold elektro	-104 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-295 696
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 290
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 345
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-144 040
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 011
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 380 936**

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

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-75 542
Vann- og avløpsgebyr	-2 325 030
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-1 041 954
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 442 769**

NOTE 9	
VASKERI	
Inntekter	77 106
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**77 106**

NOTE 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-1 466 953
SUM ENERGI / FYRING	**-1 466 953**

NOTE 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-252 391
Annen leiekostnad	-14 598
Datautstyr	-2 963
Annet driftsmateriale	-124 487
Vaktmestertjenester	-170 001
Vakthold	-269 396
Renhold ved firmaer	-668 268
Andre driftskostnader	-89 095
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 479
Andre kontorkostnader	-7 707
Telefon, annet	-1 035
Porto	-590
Drivstoff	-2 064
Vedlikehold biler/maskiner	-26 088
Kontingenter	-61 600
Bank- og kortgebyr	-3 378
Velferdskostnader	-9 765
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 727 905**

NOTE 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 278
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 719
Andre renteinntekter	27
SUM FINANSINNTEKTER	**21 024**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-236 854
Pantegjeldsrenter	-543 321
Pantegjeldsrenter	-209 528
Renter på leverandørgjeld	-67
Andre rentekostnader	-228
Renter og provisjon kassekreditt	-21 269
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 011 266**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 470 837
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 911 831
SUM BYGNINGER	**10 382 667**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor m/ redskap		
Avgang 2019	512 500	
Avskrevet tidligere	-512 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	412 869
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**412 869**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
ENERGIAVREGNING

NOTE 18		
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	29 715 593	
Nedbetalt i år	2 303 245	
		-3 651 162
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-13 800 642	
Nedbetalt tidligere	1 276 719	
Nedbetalt i år	12 523 923	
		0
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2025	-14 345 050	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	941 188	
		-13 403 862
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 055 024**

NOTE 19	
BORETTSINNSKUDD	
Borettsinnskudd	-2 266 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 266 000**

NOTE 20	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-524 495
Depositum	-35 000
Andre innskudd	-52 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-611 495**

NOTE 21	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 523
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14 523**

NOTE 22	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-102 989
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-102 989**

✔ Signert 26-05-2026 09:15:15 UTC

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 266 000
Pantelån	17 055 024
TOTALT	**19 321 024**

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

Bygninger	10 382 667
Tomt	364 523
TOTALT	**10 747 191**

✔ **Signert** 01-06-2026 06:50:59 UTC

Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Oslo, 1. juni 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4.GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 455.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Husordensreglene — Husordensreglene – endring i punkt 2-9 og 3-6

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Det foreslås å ta inn en bestemmelse i husordensreglene om midlertidig plassering av egne gjenstander utendørs. Bestemmelsen foreslås tatt inn som et eget punkt under seksjonen om «ro og orden i fellesarealer».

Dagens overskrift i punkt 3-6 lyder som følgende:
«Gårdsplass og grøntanlegg»

Det foreslås i tillegg å endre overskriften og tilføye en bestemmelse i punkt 3-6 for å tydeliggjøre reglene for plassering av egne gjenstander, avfall og materialer fra oppussing utendørs i eller ved borettslagets eiendom.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres som beskrevet.

Punkt 2-9 får tilføyelsen:
«Midlertidig plassering av egne gjenstander utendørs er regulert i et eget punkt i seksjonen for "Ro og orden i fellesarealer".»

Overskrift i punkt 3-6 endres fra:
«Gårdsplass og grøntanlegg»

til:
«Gårdsplass, fortau og grøntanlegg»

Punkt 3-6 får også følgende tilføyelse:
«Det kreves avtale med styret for å sette egne gjenstander, avfall og/eller materiale fra oppussing utendørs i eller ved borettslagets eiendom. Dette gjelder både når man planlegger å bruke en hentetjeneste og når man planlegger å fjerne det på andre måter. Slik hensetting uten avtale medfører at gjenstandene kan bli fjernet for andelseiers regning. Også eventuelt gebyr fra Bymiljøetaten vil bli videreført til andelseier.»

Styrets innstilling:

Styret anmoder generalforsamlingen om å vedta forslaget.

Voteringskrav:
Alminnelig flertall

5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

Forslagstiller:

Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:

Arealet det gjelder er ca. 100 meter langt og 2 meter bredt, på begge sider, altså totalt ca. 400 m².

Det finnes ferdige frøblandinger utviklet for norsk klima, med flerårige arter som tåler vinter godt. Eksempler på egnede arter:

- Prestekrage (Leucanthemum vulgare)
- Rødkløver (Trifolium pratense)
- Blåklokke (Campanula rotundifolia)
- Tiriltunge (Lotus corniculatus)
- Engsmelle (Silene vulgaris)

Disse er robuste, stedegne arter som er godt dokumentert å støtte pollinatorer.

Kilder:

- NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi): anbefaler stedegne frøblandinger for blomstereng
- Miljødirektoratet: tiltak for pollinerende insekter
- Artsdatabanken: betydningen av biologisk mangfold i urbane områder

Det er også verdt å nevne at mange kommuner i Norge i dag etablerer blomsterenger langs vei og i parker nettopp av disse grunnene.

Budsjett (grovt estimat)

- Villblomstereng (ca. 400 m²):
- Frø (tilpasset engblanding): ca. 10–20 kr/m² → 4 000 – 8 000 kr
- Enkel jordbearbeiding/forarbeid: ca. 3 000 – 6 000 kr

Totalt: 7 000 – 14 000 kr

Oppsummering

- Villblomstereng er gjennomførbart med riktige frøblandinger for norsk klima
- Tiltaket vil styrke biologisk mangfold og estetisk kvalitet
- Totalkostnaden vurderes som moderat

Forslag til vedtak:

Borettslaget etablerer villblomstereng i veikanten ved lyktestolpene i bakgården.

Styrets vurdering:

Styret mener ny blomstereng mellom container og Pergola, mellom Pergola og helleplass + langs Sarsgate, oppnår hensikten med et triveligere, frodigere og mer estetisk fellesområde. I tillegg til planlagt ny beplantning utenfor Trondheimsveien 101-103.

Blomstereng på foreslått område (gressområde mellom gjerde og vei-begge sider i indre gård), er vi skeptiske til da det vanskeliggjør vaktmesters arbeid med ugress og brennesle.

Styret har funnet det hensiktsmessig med en annen plassering av villblomstereng, og mener det er tilstrekkelig.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Voteringskrav:
Alminnelig flertall

5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

Forslagstiller:

Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:

Mulige alternativer:

- Kaprifol (Lonicera) – lett klatrende, mindre aggressiv
- Humle (Humulus lupulus) – rasktvoksende, sesongbasert (visner ned om vinteren)
- Eføy (Hedera helix) – eviggrønn, egner seg godt på skyggesider
- Villvin (Parthenocissus) – frodig, men kan styres med riktig oppfølging

Et godt grep kan være å kombinere planter etter lysforhold:

- Skyggeside: eføy (eviggrønn og rolig vekst)
- Solside: kaprifol, humle eller villvin

For å redusere risiko for skade kan man:

- bruke enkel klatrestøtte/vaier, slik at plantene ikke fester seg direkte i treverket
- velge arter som ikke har sterke festeskiver (som enkelte typer villvin har)

Flere fagmiljøer, blant annet Royal Horticultural Society (RHS), peker på at klatreplanter som eføy og villvin normalt ikke skader intakte fasader, men kan forsterke eksisterende svakheter. Risikoen er derfor i stor grad knyttet til byggets tilstand og valg av plante.

Det er også verdt å påpeke at dette gjelder et åpent pergolabygg i tre, ikke en tett fasade. Risikoen for fuktproblematikk vil derfor normalt være betydelig lavere enn på boligfasader, særlig med riktig plantevalg, bruk av klatrestøtte og enkel oppfølging.

Budsjett (grovt estimat)

- Planter (4–8 stk avhengig av tetthet): ca. 2 000 – 4 000 kr
- Enkel klatrestøtte/vaier: ca. 1 000 – 3 000 kr
- Totalt: 3 000 – 7 000 krTotalt: 7 000 – 14 000 kr

Oppsummering

- Tiltaket vil styrke biologisk mangfold og estetisk kvalitet
- Klatreplanter kan tilpasses for å redusere risiko for skade
- Pergolaens konstruksjon gjør tiltaket mindre risikofylt enn på boligfasader
- Totalkostnaden vurderes som moderat

Forslag til vedtak:

Borettslaget får klatreplante på pergola

Styrets vurdering:

Styret frykter krevende vedlikehold og mulige skader på treverket

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Voteringskrav:

Alminnelig flertall

5.4 Valg av revisor

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Jf. borettslagsloven §9-2 skal valg av revisor vedtas av generalforsamlingen. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall. Borettslaget har i dag PRICEWATERHOUSECOOPERS AS som revisjonsselskap. Som følge av at borettslaget er kunde av Solibo får vi tilgang på en samarbeidsavtale for revisjon, som vil gi kostnadsbesparelser på revisjon for borettslage

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å bytte revisor fra PRICEWATERHOUSECOOPERS AS til SLM.

Voteringskrav:
Alminnelig flertall

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

6.1 Valg av styreleder

Odd Magnus Nilsen stiller til valg som styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

Julie Marie Ervik stiller til valg som styremedlem for 2 år
Daniel Bond stiller til valg som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 4 varamedlemmer

Marianne Iuell stiller til valg som varamedlem for 1 år
Bengt Lund stiller til valg som varamedlem for 1 år
Jonathan T. Gebremichael stiller til valg som varamedlem for 1 år
Amanda Harstad stiller til valg som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Alf Mikalsen stiller til valg som valgkomité for 1 år
Asgeir Skaret stiller til valg som valgkomité for 1 år
Henning Johansson stiller til valg som valgkomité for 1 år

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Engelsborg borettslag

Møtedato: 22.06.2026 til 25.06.2026
Møtested: Digital avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble styrerådgiver v/Dobrinka Bjerke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble styrerådgiver v/Dobrinka Bjerke foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tom Roger Haugen og Winna Asefaw foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
61 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 61 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt med 44 stemmer for og 1 stemmer mot, 7 blanke stemmer, og 9 avstått.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 455.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Vedtatt med 40 stemmer for og 5 stemmer mot, 8 blanke stemmer, og 8 avstått.

---

5. Innkomne forslag

5.1 Husordensreglene — Husordensreglene – endring i punkt 2-9 og 3-6

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres som beskrevet. Punkt 2-9 får tilføyelsen:

«Midlertidig plassering av egne gjenstander utendørs er regulert i et eget punkt i seksjonen for "Ro og orden i fellesarealer".»

Overskrift i punkt 3-6 endres fra:

«Gårdsplass og grøntanlegg» til: «Gårdsplass, fortau og grøntanlegg»

Punkt 3-6 får også følgende tilføyelse:

«Det kreves avtale med styret for å sette egne gjenstander, avfall og/eller materiale fra oppussing utendørs i eller ved borettslagets eiendom. Dette gjelder både når man planlegger å bruke en hentetjeneste og når man planlegger å fjerne det på andre måter. Slik hensetting uten avtale medfører at gjenstandene kan bli fjernet for andelseiers regning. Også eventuelt gebyr fra Bymiljøetaten vil bli videreført til andelseier.»

Vedtak:
Vedtatt med 50 stemmer for og 1 stemmer mot, 5 blanke stemmer, og 5 avstått.

5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

Forslagstiller:
Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:
Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:
Borettslaget etablerer villblomstereng i veikanten ved lyktestolpene i bakgården.

Forslag til vedtak fra styret:
Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Vedtak:
Nedstemt med 10 stemmer for og 37 stemmer mot, 9 blanke stemmer, og 5 avstått.

5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

Forslagstiller:
Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:
Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:
Borettslaget får klatreplante på pergola

Forslag til vedtak fra styret:
Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Vedtak:
Nedstemt med 9 stemmer for og 40 stemmer mot, 7 blanke stemmer, og 5 avstått.

5.4 Valg av revisor

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å bytte revisor fra PRICEWATERHOUSECOOPERS AS til SLM.

Vedtak:

Vedtatt med 45 stemmer for og 0 stemmer mot, 9 blanke stemmer, og 7 avstått.

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Odd Magnus Nilsen ble valgt som styreleder for to år med 44 av 61 stemmer.

6.2. Valg av styremedlemmer

Julie Marie Ervik ble valgt som styremedlem for to år med 46 av 61 stemmer.
Daniel Bond ble valgt som styremedlem for to år med 42 av 61 stemmer.

6.3. Valg av varamedlemmer

Marianne Iuell ble valgt som varamedlem for ett år med 41 av 61 stemmer.
Bengt Lund ble valgt som varamedlem for ett år med 40 av 61 stemmer.
Jonathan T. Gebremichael ble valgt som varamedlem for ett år med 40 av 61 stemmer.
Amanda Harstad ble valgt som varamedlem for ett år med 41 av 61 stemmer.

6.4. Valg av valgkomité

Alf Mikalsen, Asgeir Skaret og Henning Johansson ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Odd Magnus Nilsen	På valg: 2028
Styremedlem:	Julie Marie Ervik	På valg: 2028
Styremedlem:	Daniel Bond	På valg: 2028
Styremedlem:	Christina Hassel	På valg: 2027
Styremedlem:	Madeleine Winger	På valg: 2027
Varamedlem:	Marianne Iuell	På valg: 2027
Varamedlem:	Bengt Lund	På valg: 2027
Varamedlem:	Jonathan T. Gebremichael	På valg: 2027
Varamedlem:	Amanda Harstad	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Dobrinka Bjerke

Protokollvitne:

Tom Roger Haugen
Winna Asefaw

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

26-06-2026 10:24:47 UTC

Undertegner

Dato

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

TOM-ROGER HAUGEN Norge

Signert med E-signere

27-06-2026 11:41:49 UTC

Undertegner

Dato

Tom-Roger Haugen
trh@txr.no

Leveransekanal: E-post

WINNA ASEFAW Norge

Signert med E-signere

26-06-2026 19:17:50 UTC

Undertegner

Dato

Winna Asefaw
winna_93@hotmail.com

Leveransekanal: E-post

Husordensregler for Engelsborg borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 30.03.1995
m/endringer den 07.04.1997, 15.04.1998, 03.04.2000, 04.09.2000, 12.02.2002, 20.05.2003, 23.05.2005, 08.05.2006, 23.05.2011, 30.05.2012, 20.05.2015, 22.05.2019, 27.05.2025 og 22.06.2026

Innholdsfortegnelse:

1. Husordensregler for engelsborg borettslag 2
2. Ro og orden i leiligheten 2
2–1 Regler om ro i leiligheten 2
2–2 Musikkundervisning: 3
2–3 Husdyrhold 3
2–4 Balkonger og takterrasser 4
2–5 Sentralvarme 4
2–6 Bad, wc, rør og kraner 5
2–7 Elektriske tilkoblinger 5
2–8 Brannvarslings- og slukningsutstyr 5
2–9 Søppel 6
2–10 Skadedyr 7
2–11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie) 7
3. Ro og orden i fellesarealer 7
3–1 Ro i fellesarealer 7
3–2 Trapper, kjeller og loft 7
3–3 Lufting i fellesarealer 8
3–4 Vasking av fellesarealer 8
3–5 Bilkjøring og parkering 8
3–6 Gårdsplass, fortau og grøntanlegg 9
3–7 Sykler og motorsykler/mopeder 9
4. Regler for vaskerier og tørkeplass 10
4–1 Vasketider 10
4–2 Renhold 10
4–3 Reservering av vasketider 10

BESKYTTET

4–4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet.....10
4–5 Tørketider ute.....10

1. Husordensregler for Engelsborg borettslag

Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder inntil generalforsamlingen vedtar endringer. Merk at meldinger fra styret til borettshaverne i form av brev, rundskriv eller oppslag, gjelder på lik linje med husordensreglenes bestemmelser.

Enhver borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Med borettshaver menes alle andelseiere og midlertidige brukere samt leietakere av forretningslokaler.

Husordensreglene skal sikre beboerne ro, orden, trygghet og hygge der de bor.

Husordensreglene omfatter blant annet følgende:

- regler for ro og orden i den enkelte leilighet
- regler for bruk av fellesarealer
- regler for bruk av vaskeriene, inkludert tørkeplass

Overtredelse av husordensreglene kan i verste fall medføre at borettslaget gir pålegg om salg, eventuelt begjærer tvangssalg.

Henvendelse til styret vedrørende husordenen skal skje skriftlig til engelsborg@engelsborg.no eller legges i borettslagets postkasse i Sars' gate 74.

2. Ro og orden i leiligheten

Disse punktene tar for seg regler som er nødvendige for at den enkeltes bruk av egen leilighet ikke skal gå på bekostning av andre beboeres krav på privatliv og behov for ro, orden og trygghet.

Borettslaget har bomiljøvaktordning som kan benyttes bl.a. ved husbråk, innbrudd, uvedkommende på borettslagets eiendom, ved akutt behov for håndverkere etc.

2–1 Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene i periodene:

- Mandag til fredag fra 22.00 til 06.00
- Lørdag, søndag og helligdager fra 22.00 til 10.00

Arbeid i leilighet som innebærer banking, boring og liknende skal være avsluttet senest kl. 21.00 på hverdager, og senest kl. 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type arbeid.

BESKYTTET

Den som skal i gang med arbeider som innebærer sterk støy fra boring, hamring o.l. over flere dager, plikter å varsle øvrige beboere i samme oppgang og tilstøtende oppganger med oppslag. Oppslaget skal inkludere:

- Navn og telefonnummer til kontaktperson
- Oppstartdato og forventet avslutningsdato for arbeidene

Pass på at radio, tv og liknende ikke står unødvendig høyt på.

Det gjøres oppmerksom på at det er lydt mellom etasjene/oppgangene. Alle må vise hensyn ved å begrense støy, også i tidsrom som ikke er spesielt nevnt i punkt 2–1.

Merk at rom med harde gulv og innvendig trapp lett gir gjenklang til tilstøtende leiligheter.

2–2 Musikkundervisning

Musikkundervisning/øving tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboere i tilstøtende leiligheter (husk leilighetene i nabooppgangen også). *Se også vedtektene punkt 4–1 (2).*

2–3 Husdyrhold

For å unngå unødige konflikter, følger borettslaget et føre var prinsipp som innebærer at en andelseier som ønsker å anskaffe husdyr, plikter å skriftlig varsle sine nærmeste naboer (i samme oppgang) i forkant av anskaffelsen.

Nye andelseiere som allerede har husdyr, skal så raskt som mulig gi sine naboer samme varsel.

Gjør følgende hvis du har eller vurderer å anskaffe et kjæledyr:

- Gi alle berørte naboer en skriftlig melding, med en mulighet for dem til å komme med tilbakemelding.

- Samle sammen svarene og vurder om eventuelle innvendinger gjør dyrehold uaktuelt.

- Dersom du mener det ikke er noen lovmessig hindring, sendes kopi av utsendt forespørsel og mottatte svar til styret.

- Merk at styret ikke sier ja eller nei til dyrehold. Det registreres kun at korrekt prosedyre er fulgt. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende generelle bestemmelser:

BESKYTTET

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene som gjelder dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Alle dyr skal holdes i bånd på borettslagets område.

- Fellesarealer i indregård samt øvre gård (Trondheimsveien 101-109) og Ytre gård (Sars' gate 80-64)skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for husdyr. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

- Beboere som mener husdyrholdet er til vesentlig ulempe, kan klage til styret eller andre myndigheter. Styret kan også velge å ta opp saker på eget initiativ. Støy kan regnes som en vesentlig ulempe.

- Husdyr kan ikke tas med i velferdsrom, trimrom og vaskerier.

2–4 Balkonger og takterrasser

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av klær, tepper osv. Flaggstenger, parabolantenner, markiser, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å bruke kull eller gassgrill på balkong og takterrasser. Det kan det brukes elektrisk grill på balkong, men det frarådes, siden det ofte betyr at man fyller naboenes leilighet med matos. Naboer som blir plaget, kan kreve umiddelbar stans i grillaktivitetene.

Bruk av elektrisk grill på takterrasser er tillatt.

2–5 Sentralvarme

Termostaten på radiatorene bør ikke tildekkes eller skjules av gardiner, fordi dette påvirker temperaturstyringen. I fyringssesongen bør man unngå lang-varing lufting, spesielt gjennom vinduer nærmest termostaten.

Kontakt vaktmester Ddersom du er i tvil om bruken av termostaten på har spørsmål rundt bruk av radiatorene., kontakt vaktmester.

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

BESKYTTET

2–6 Bad, wc, rør og kraner

Badekarene må ikke benyttes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe til avløpet.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene. Bruk kun toalettpapir, ikke tørkepapir.

Fastmontert innredning og utstyr må behandles forsiktig. Si fra til vaktmester om mangler du ikke kan utbedre selv.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Bruk avløpsrens slik at avløpsrørene ikke så lett tilstoppes.

Endringer i baderom må utføres fagmessig. Andelseiere står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygningen.

Ved installasjon av vaskemaskin eller oppvaskmaskin, vær oppmerksom på at reglene for ro i leiligheten (2–1) også begrenser bruken av slike maskiner.

2–7 Elektriske tilkoblinger

Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifisert fagpersonell etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner.

Borettshaver må selv sørge for at sikringer, lamper, strykejern o.l. er i orden. Feil på elektrisk utstyr som benyttes i leilighetene, er i seg selv en sikkerhetsrisiko. I tillegg kan feil på utstyr gi opphav til feilmeldinger i byggets øvrige elektriske anlegg, noe som medfører unødige og kostbare feilsøk.

Det kan også nevnes spesielt at det kun må kun brukes skjermet tilkoblingsledning kabel for radio- og tv-apparater. Feil her kan forstyrre mottak for alle andre i gården.

Elektriske kjøretøy skal ikke lades uten en våken voksen person til stede.

2–8 Brannvarslings- og slukningsutstyr

Til alle leiligheter har borettslaget distribuert en brannslukker og en eller flere røykvarslere. Disse tilhører borettslaget. Det er ikke tillatt å ta dette utstyret med seg når man flytter. Beboer er ansvarlig for å kontrollere at utstyr er til stede i leiligheten og fungerer. Ved mangler må man melde fra til vaktmester.

BESKYTTET

Borettslaget tilrettelegger for felles kontroll av brannslukkerne en gang i året. De som ikke benytter denne anledningen, må selv sørge for å få det gjort.

Det er installert sentralt brannvarslingsanlegg som dekker fellesområdene kjellere, oppganger og loft. I tillegg til detektorer med varslere i fellesområdene er det tilkoblet varslere i hver leilighet. Full beskrivelse av brannsikring i borettslaget kan du finne på *www.engelsborg.no*

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for inngrep på det sentrale varslings-anlegget, inkludert kabling og utstyr montert i hver enkelt leilighet, uten at det først er klarert av vaktmester.

2–9 Søppel
De gamle søppelsjaktene er stengt.

Husholdningsavfallet legger du i de røde søppelhusene i øvregård eller indregård. Husholdningsavfall er det de fleste samler under kjøkkenbenken: matrester, plast, urent papir, knust glass og liknende. Husk å sortere mat- og plastavfall i egne grønne og blå poser.

Restavfall kan du kaste i container i indregård. Restavfall er det som blir igjen etter at du har sortert ut papir, plastemballasje, matrester, glass/metall, farlig avfall, el-apparater og grovavfall. I tillegg kan møbler, klær og liknende, som er uegnet for gjenbruk, karakteriseres som restavfall.

Papp og papir kan du kaste i papircontaineren egen container i indregård.

Nærmeste container for Glass og metall er i Sars' gate (ved Esso).

Glass og metall kan du kaste i egen container i øvregård.

EE-avfall som tv, pc og andre elektriske/elektroniske produkter kan leveres inn til butikker som selger tilsvarende artikler. I tillegg kan det leveres inn ved en av kommunens miljøstasjoner.

Farlig avfall kan leveres inn ved en av kommunens miljøstasjoner. Farlig avfall er alt som er brannfarlig, giftig, etsende eller irriterende, f.eks. maling, lakk, løsemidler, oljerester, tungmetaller og liknende.

Lysrør, sparepærer, batterier m.m er også farlig avfall, men i motsetning til annet farlig avfall plikter alle butikker som selger tilsvarende produkter å ta imot returer.

BESKYTTET

Midlertidig plassering av egne gjenstander utendørs er regulert i et eget punkt i seksjonen for "Ro og orden i fellesarealer».

2–10 Skadedyr

Borettshaver er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr, og må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Etter mottatt melding fra borettshaver, eller ved mistanke om at en eller flere leiligheter kan være infisert, skal styret ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon.

Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter styrets pålegg for å få utført dette.

2–11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie)

Søknad om midlertidig bruksoverlatelse gjøres via OBOS. Se for øvrig punkt 4 i vedtektene.

3. Ro og orden i fellesarealer

Alle arealer borettshaver har tilgang til i borettslaget, utover leiligheten og egne boder, er definert som fellesarealer.

Fellesarealene skal være mest mulig tilgjengelige og bruksvennlige for alle beboere. Samtidig må bruk av fellesarealer ikke være til urimelig sjenanse for den enkelte beboer.

Boder er en avgrenset del av fellesarealet som den enkelte andelseier alene er gitt bruksrett på. Det er ikke definert noen standard størrelse på boder, og det er heller ikke gitt at man kan beholde samme bod og areal for alltid. Det tilstrebes imidlertid at alle har omtrent like store boder.

3–1 Ro i fellesarealer

Her gjelder samme regler og tider som for leiligheter.

- Mandag til fredag skal det være ro fra 22.00 til 06.00.
- Lørdag, søndag og helligdager skal det være ro fra 22.00 til 10.00

Man kan naturligvis benytte de felles utearealene ut over disse tidene, men man må sørge for å begrense støynivået.

3–2 Trapper, kjeller og loft

Dører til entreer og trappeoppganger skal lukkes uten unødig støy.

BESKYTTET

Trappeoppgangene skal ikke brukes som lekerom.

Det er forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trappeoppganger eller utenom spesifikt anvist plass i øvrige fellesarealer, ute og inne.

Merk at det heller ikke er lov å sette sko eller annet utenfor leilighetsdøren.

Risting av tøy i trappeoppganger er forbudt.

For å hindre innbrudd og hærverk, skal inngangsdører og dører til loft og kjellere alltid være låst. Beboere skal ikke slippe fremmede inn i oppgangen.

La aldri småbarn små barn være alene på loft eller i kjellere.

Bruk aldri åpen flamme i kjeller- eller loftsbod.

Loft og kjeller er ikke oppholdsrom.

3–3 Lufting i fellesarealer

Trapperomsvinduer og kjellervinduer skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Taklukene skal være lukket når det regner eller snør. Den som setter opp et vindu i slike fellesarealer, er også ansvarlig for at vinduet blir lukket innen rimelig tid.

3–4 Vasking av fellesarealer

Vask av fellesarealer utføres av innleid firma i henhold til generalforsamlingsvedtak.

3–5 Bilkjøring og parkering

Kun nødvendig kjøring er tillatt inne på borettslagets eiendom. Det vil si syketransport og renovasjon samt nødvendig transport av store og tunge gjenstander. All annen kjøring er forbudt.

All transport skal unngås mellom klokken 22.00 og 06.00 av støyhensyn. Dette gjelder ikke syketransport.

Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets område, med unntak for av- og pålessing. Parkerte biler vil bli borttauet uten nærmere varsel, til eiers kostnad og risiko.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil det bli ilagt gebyr. Kjøretøy kan bli borttauet for eiers kostnad og risiko uten at det gis nærmere varsel. Se også skilting i borettslaget.

BESKYTTET

For spørsmål om midlertidig parkeringstillatelse kan du kontakte vaktmester.

Dersom du skal ha håndverkere o.l. på besøk, må det avtales nærmere med vaktmester om når og hvor de eventuelt kan parkere.

3–6 Gårdsplass, fortau og grøntanlegg

Alle er pålagt å vise aktsomhet ved bruk av fellesarealene og møbler og utstyr som er plassert der.

Engangsgriller og andre kullgriller må kun plasseres på steinhellene, aldri på gresset, tresvillene eller utemøblene.

Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden, og beboerne må derfor følge hans pålegg.

Fotballsparking og høylydt fremtreden er forbudt.

Det er ikke tillatt å mate fuglene, da restene trekker rotter og mus til eiendommen.

Det kreves avtale med styret for å sette egne gjenstander, avfall og/eller materiale fra oppussing utendørs i eller ved borettslagets eiendom. Dette gjelder både når man planlegger å bruke en hentetjeneste og når man planlegger å fjerne det på andre måter. Slik hensetting uten avtale medfører at gjenstandene kan bli fjernet for andelseiers regning. Også eventuelt gebyr fra Bymiljøetaten vil bli videreført til andelseier.

3–7 Sykler og motorsykler/mopeder

I uteområdene er det egne sykkelstativ. I tillegg er det sykkelstativ i kjellere. I uteområdene er det egne sykkelstativ. Sykler som plasseres utenom stativene, f.eks. låses fast til gjerdet, trær og liknende, vil kunne bli fjernet og kastet uten nærmere varsel. I tillegg er det sykkelstativ i kjellere.

Elektriske kjøretøy skal ikke lades uten en våken voksen person til stede.

Mopeder og motorsykler kan parkeres på hellelagt plass ovenfor søplehusene i indregård, eller på sykkeloppstillingsplassen utenfor Trondheimsveien 101, forutsatt at det er ledig plass. Dersom kjøretøyene settes slik at det hindrer ferdsel, kan de fjernes uten forvarsel, til eiers kostnad og risiko.

Eier av motorsykkel/moped må ta hensyn til øvrige beboerne når det gjelder støy. Det er forbudt å kjøre med motorsykkel/moped inne i gården mellom klokken 22.00 og 06.00.

BESKYTTET

4. Regler for vaskerier og tørkeplass

Det er utarbeidet instruks for bruk av vaskeriene. Denne må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Borettslaget har ikke ansvar for tøy som blir skadet eller borte.

Dersom noen ønsker mer informasjon om bruken av vaskeriet, henvises de til vaktmester.

4–1 Vasketider

Vaskeriene kan holdes åpne på følgende dager og tidspunkter:

- Mandag til fredag fra 06.00 til 22.00
- Andre dager fra 10:00 til 22:00

Antall vaskeperioder innenfor vaskerienes åpningstider bestemmes av styret. Dette finner du på oppslag i vaskeriene.

Bruk av varmruller/kombiruller og tørketrommel skal avsluttes samtidig som vaskeperioden.

4–2 Renhold

Brukerne skal selv holde vaskeriet rent og skal forlate det rengjort og i orden. På grunn av brannfare er det spesielt viktig å fjerne støv og lo fra tørke-trommelens lofilter.

Avløp og sluk skal renses for lo og tråder. Husk vaskepose for tøy med spiler.

NB! Det er forbudt å farge tøy i vaskemaskinene.

4–3 Reservering av vasketider

Vasketid reserveres ved å benytte kort som fås kjøpt og lades hos vaktmester. I vasketiden er det ikke adgang for andre til å benytte seg av maskinene, med mindre den som har satt seg opp er ferdig med å vaske eller har gitt sitt samtykke.

4–4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet

Bruksanvisning for vaskemaskiner, tørketromler og varmruller/kombiruller finnes tilgjengelig i vaskeriene, på maskinene og som egne oppslag. Bruks-anvisningene må følges nøye av alle som benytter vaskeriene.

4–5 Tørketider ute

Tørkestativet kan fritt brukes

- fra 08.30–20.00 mandag til fredag
- fra 10.00– 20.00 lørdag og søndag.

BESKYTTET

Tepper kan bankes

- fra 07.00–08.30
- fra 20.00–22.00 mandag til fredag
- fra 08.00–10.00 lørdag.

BESKYTTET

Vedtekter

for Engelsborg borettslag, org nr 948 322 536,
vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.2019.

Endret på generalforsamling 27.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1–1 Formål

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

1–2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2–1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én 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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

- stat,
- fylkeskommune,
- kommune,
- selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune,
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommu ne om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

BESKYTTET

4. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4–3 rett til å eie inntil to prosent av andelene.

5. En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

6. 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 ethvert 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 én 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 først 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

BESKYTTET

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 fem ganger 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

BESKYTTET

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 husstands-medlem 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.

BESKYTTET

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.

4. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

6. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6–1 3.

4–3 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og tv-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5–1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som 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 nødvendig 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 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-

BESKYTTET

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og takterrasse.

4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

8. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5–2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen samt 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.

BESKYTTET

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidende andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidendes innbo og/eller løsøre.

3. Borettslaget og skadelidende 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 én måneds skriftlig varsel.

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren for den til enhver 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.

BESKYTTET

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 av minst to og høyst fem andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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

BESKYTTET

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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3–2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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 tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

BESKYTTET

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 leietakere 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

VARDER

Dato: 22.03.2026
Vår ref.: 10092-D99454
Ansvarlig advokat.: Kristian Voie Danielsen

OPPDATERING TIL BEBOERNE I ENGELSBORG BORETTSLAG

Vi viser til oppsummering av 17. oktober 2025, etter at nabosameiet Professorløkka varslet økte krav knyttet til skader på deres bygg.

Siden sist har Engelsborg engasjert Watn Consult AS for å gjøre geotekniske og konstruksjonstekniske vurderinger av skadene hos Professorløkka.

Watn Consult AS har levert en foreløpig vurdering. Denne viser at det er behov for flere undersøkelser før det kan konkluderes om det er nødvendig med refundamentering.

Videre kartlegging vil innebære videre målinger av setninger og grunnundersøkelser. Derfor er det foreløpig for tidlig å si hvilke tiltak naboen vil gjennomføre, og hvor stort et eventuelt krav mot Engelsborg vil bli.

Det er forventet at en beslutning om mulig refundamentering først vil tas mot sommeren 2026.

Som tidligere informert, er Engelsborg ansvarlig for skadene hos naboen. Samtidig har vi et krav (regress) mot Boligenergi og deres forsikringsselskap Gjensidige. Forsikringen har en øvre dekning på 100 millioner kroner. Dersom skadene viser seg å være større enn dette, kan det oppstå krav som overstiger forsikringsdekningen. I tillegg til dette har Rototec en øvre forsikringsdekning hos If på ca. 35-40 millioner kroner, jf. kulepunkt tre under.

Det er viktig å presisere at dette ikke betyr at borettslaget nødvendigvis vil bli sittende med et slikt økonomisk ansvar. Det gjøres nå et arbeid for å sikre borettslaget best mulig rettslig og faglig posisjon dersom saken skulle utvikle seg videre.

I klartekst betyr dette at Engelsborg har vært nødt til å forfølge krav mot øvrige ansvarlige i skadesaken. For å ivareta borettslagets interesser har vi iverksatt flere tiltak:

- Det er innhentet rapport fra sakkyndige i Watn Consult AS. Rapporten og innspill vil bli oversendt til øvrige parter i skadesaken.

- Det er sendt varsel om søksmål mot tidligere styremedlemmer og daglig leder i Boligenergi AS. Søksmål vil bli tatt ut innen kort tid.
- Engelsborg tok ut direkte søksmål mot underentreprenør Rototec AS og selskapets forsikringsselskap If den 20. februar 2026.

Vårt mål er å være i forkant og sikre borettslaget kontroll, forutsigbarhet og et best mulig utgangspunkt. Tiltakene som er iverksatt, er et ledd i denne prosessen.

Vi vil gi ny informasjon så snart det foreligger mer konkrete avklaringer om tiltakene hos naboen og størrelsen på eventuelle krav.

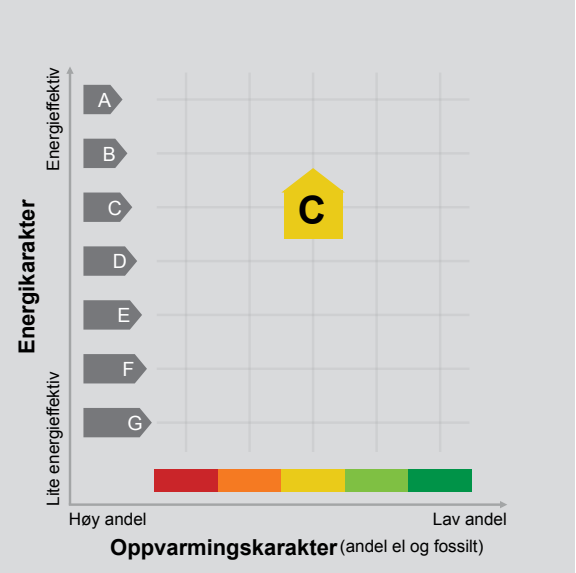
Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET VARDER AS

Kristian Voie Danielsen
Advokat / partner
kvd@varder.no

Tore Hammerø
Advokat / assosiert partner
tha@varder.no

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ENGELSBORG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	27
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80582552
Merkenummer	Energiattest-2025-210993
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Trondheimsveien 107

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 192 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	12 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Frydens gate 1 - 11515	2 min
Frydens gate 1 - 11514	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mich... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.1 km

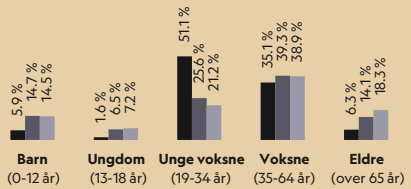
BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Carl Berner	1 min
Kiwi Carl Berner	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber..	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående

SPORT

Sofienberg ungdomsskole	6 min
Aksiseboden borettslag balløkke	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	7 min

«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

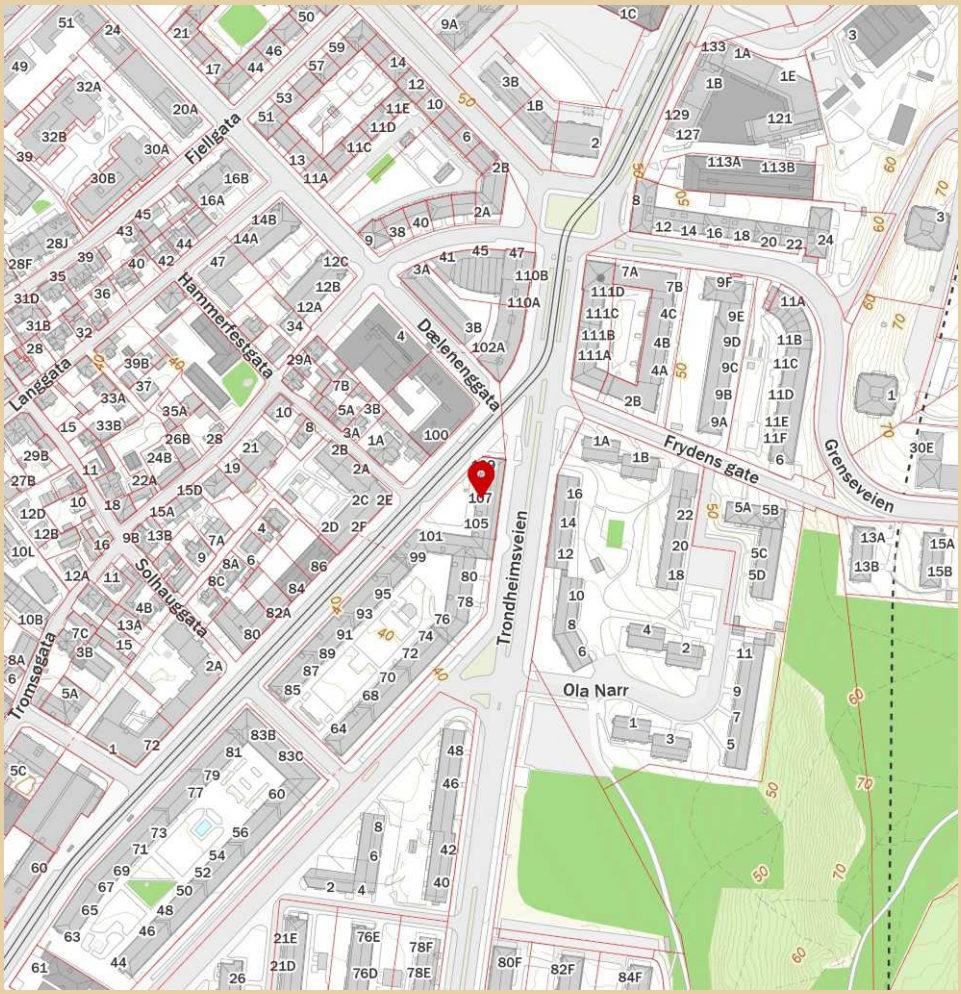
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trondheimsveien 107, 0565 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 127, andelsnr. 292 i ENGELSBORG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260362

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 456 93 038

E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema