PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SARS' GATE 70

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Årsmøte 2025

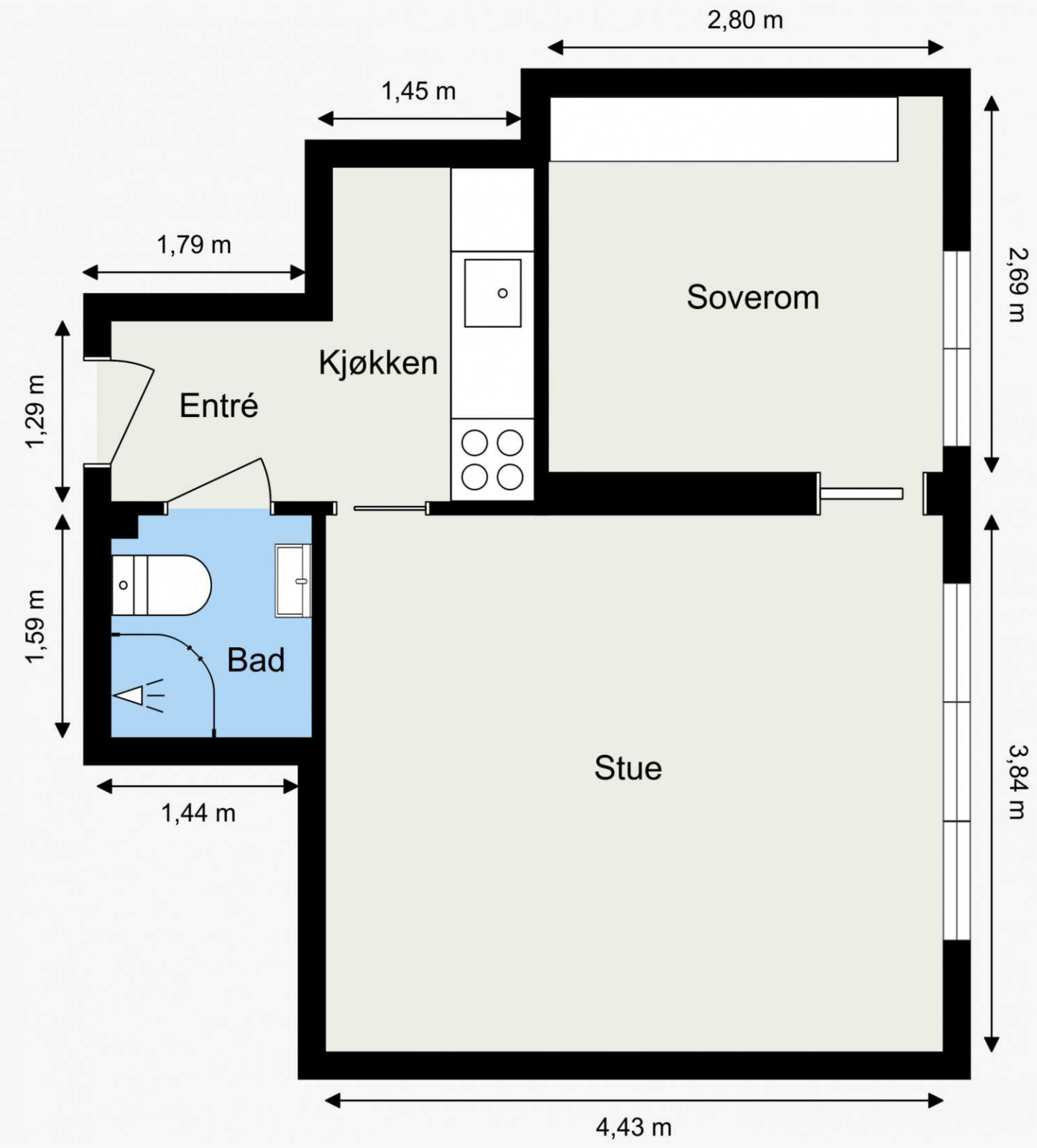
Protokoll til årsmøte 2025

Vedtekter og husordensregler

Nabolagsprofil

Budskjema

Løsøreliste



3. Etasje

Sars' gate 70

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Sars' gate 70, 0564 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 127
Andelsnummer 144

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 03.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25439 **Referansenummer:** VQ2765

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3. etasje, sentralt beliggende ved Carl Berner, bydel Grünerløkka i Oslo.
Leiligheten holder en normal standard med behov for modernisering av baderom på sikt.

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

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2001, i regi av borettslaget.
Gulvmontert klosett og dusjsone med forheng.

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 3.etasje

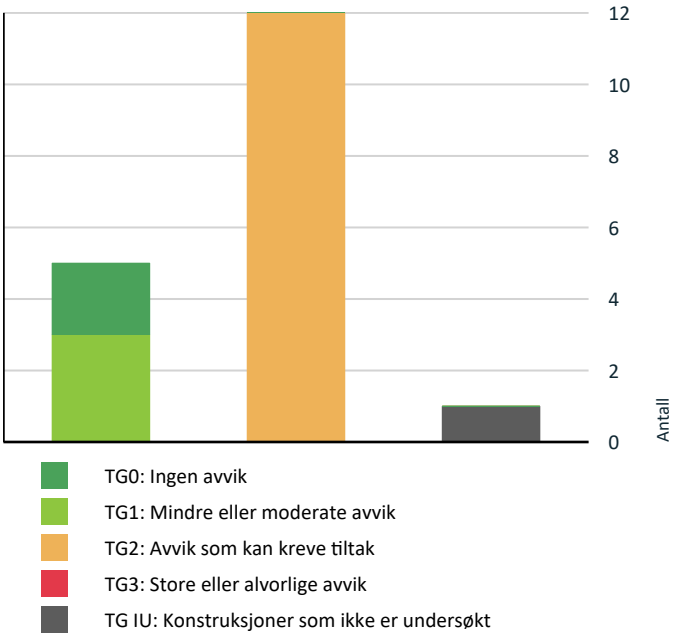
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
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.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv 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 - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/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.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen 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 eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
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 kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE



Byggeår
1941

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983/84.

–

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 noe trege vinduer.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

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 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist en liten skade på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

Utvendige trapper

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

Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein.
Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

–

Bygningen ble oppført i 1941 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

Gulv:
1-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

–

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

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

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

–

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Glatt malt original innerdør til baderom.
Originale glatte malte skyvedører.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist at baderomsdør tar i karm/terskel, samt en skyvedør er noe treg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, justering av dører.
Evt utskiftning av dører.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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

Opplyst av selger/eier:
2021 - Ny termostat til varmekabler på bad

Tilstandsrapport

Opplysninger fra forrige eier
2014 - 2015 Varmekabler, fliser på gulv, klosett og blandebatteri ble skiftet av Fossum og Kristiansen AS.

–

Opplyst av vaktmester/Alf Mikalsen:
Vært vaktmester i Engelsborg siden 1985 og var med når arbeidet ble utført. Arbeidet ble utført av Stenberg. De gikk dessverre konkurs kort tid etter at de hadde fullført arbeidet i Engelsborg borettslag. På bad ble det lagt to lag med membran, og at dushjørnet også har to lag med membran 1 meter på hver side.

–

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.

–

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.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,21 m.

–

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.
På befaring ble det påvist manglende fug flere steder.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke
unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag
er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.
For å utelukke dette avvik bør det foretas nærmere undersøkelser som kan kreve inngrep i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 14 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
For å tilfredstille dagens krav bør det foretas utbedring av fallforhold ved evt. modernisering av bad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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 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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.

Tilstandsrapport

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



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjhjørne med forheng, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

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 naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013/14, opplyst av eier i henhold til tidligere salgsoppgave.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kitchen boards på vegg over benk.
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.

–

På befaring ble det påvist at blandebatteri er noe løst og noe skjevt, dette bør undersøkes nærmere.
Det er opplyst av selger at varmluft funksjonen ikke virker på stekeovnen.
Bryteren på belysning under overskapet er litt løs, og at lyset derfor kan skru seg av, dette bør sjekkes nærmere.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

–

Opplysninger fra forrige eier:
2015 - Kjøkken renovert etter vannlekkasje - Kjøkken ble da renovert gjennom firmaer som ble rekvirert av borettslaget sitt forsikringsselskap.
Ukjent hva som ble gjort.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Kobberrør på kjøkken og bad.
Noe mindre vannrør i plast (pex).
Stoppekran under kjøkkenet og over himling på 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.

Tilstandsrapport

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.

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 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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 avløpsledninger.

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

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

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

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

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.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra bergvarmeanlegg.
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.

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

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
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 foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 11.08.2023.
Sak er avsluttet.

Opplyst av selger:
Bryteren på belysning under overskap på kjøkkenet er litt løs, og at lyset derfor kan skru seg av, dette bør sjekkes nærmere.

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

Tilstandsrapport

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

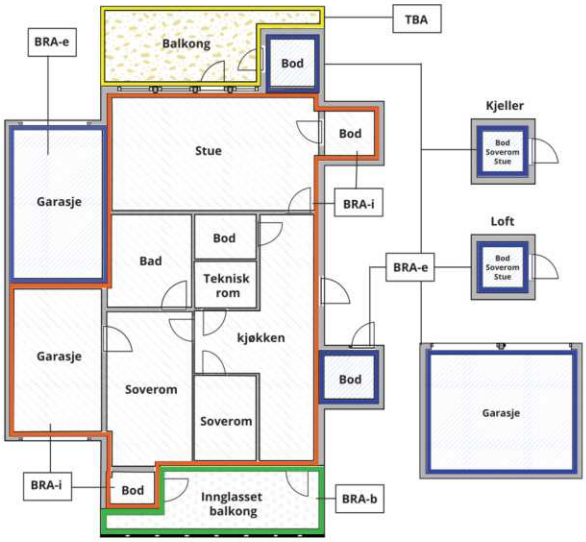
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 3.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	
3. Etasje	36			36	
Kjeller (fellesareal)		3		3	
SUM	**36**	**5**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 2,4 m².

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 2,7 m².

Begge er merket med nr.330.

–

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).
Leiligheten er målt til 35,5 m².

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 ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Utført arbeid
2023 - Alle overflater malt
2023 - Ny garderobeløsning
2025 - Nye lister soverom
2021 - Ny termostat til varmekabler på bad

Opplysninger fra forrige eier
2015 - Kjøkken renovert etter vannlekkasje - Kjøkken ble da renovert gjennom firmaer som ble rekvirert av borettslaget sitt forsikringsselskap
2013/2014 - Kjøkkeninnredning er fra 2013/2014 med folierte fronter, rustfri kum nedfelt i laminat benkeplate og ventilator med kullfilter. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap
2015 - Nytt gulv i hele leiligheten.
2014 - 2015 Varmekabler, fliser på gulv, klosett og badebatteri ble skiftet av Fossum og Kristiansen AS
2013-2014 Nye radiatorer

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 3.etasje	36	0

Kommentar

2-roms leilighet i 3.etasje	Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Tina Hofland Engen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sars' gate 70

Hjemmelshaver
Engelsborg Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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
330/Engelsborg Borettslag	948322536	330	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Tina Hofland Engen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
144	5 000	14 299	*31.12.2024*	46 229	*27.11.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. 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. 3 295,- pr. måned.

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 1941 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Opplyst av forretningsfører:
Engelsborg borettslag har en vaktmester som ivaretar daglige drift, og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Felleskostnadene og leietillegg for påbygg øker med 4% fra 01.01.2026. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Rettslig tvist om setningsskader: Informasjon til eierne i årsrapport 2025: <<Engelsborg erkjente ansvar overfor naboene i forkant av rettssak våren 2025. Dom falt 11. april. Boligenergi og Rototec ble holdt solidarisk ansvarlig overfor Engelsborg for skader hos oss og hos naboene. Noten i regnskapet (2024) har dermed ikke betydning lenger. Ved salg av andel i borettslaget, anbefales selger å gjøre oppmerksom på dette.>> Forhandlinger om erstatningsbeløp vil sannsynligvis pågå gjennom hele 2025. Se også VIBBO for eventuelle nylige oppdateringer, og kontakt styret ved salg for å sjekke om det er nylige endringer i saken. Styret har besluttet å endre kollektiv avtale for TV/ Internett til kun Internett. Pris på bredbånd er endret til kr 199 pr måned pr. andel fra og med oktober 2025, samtidig er kategori for TV fjernet fra felleskostnadene fra og med samme måned. Leverandør for bredbånd er Global Connect, hastighet 1000/1000 Mbps. Lån 9820.81.72638 er refinansiert og det er tatt opp ytterligere lån på kr 2.054.082 i april 2025. 9820.85.45337 er lånenummeret til det nye lånet. Borettslaget går over til ny forretningsfører, Solibo, fra 01.01.2026. Anmodning om godkjennelse av ny andelseier sendes til engelsborg@engelsborg.no.

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

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
955 313	2023	Som sekundærbolig: kr 3 821 253 , opplyst av skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6659679			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	01.12.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.12.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	28.11.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	28.11.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VQ2765

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250209

Selger 1 navn
Tina Hofland Engen

Gateadresse
Sars' gate 70

Poststed	Postnr
OSLO	0564

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250209

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	M Tek: Nye varmekabler og nytt gulv. Fossum Kristiansen: Montering klosett, og nytt dusjbatteri
Arbeid utført av	M Tek og Fossum Kristiansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll fra eltilsynet i august 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250209

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En av bodene (kjellerboden) tilknyttet leiligheten har setningsskade. Det er foreløpig usikkert når utbedring vil bli gjennomført. Les mer på neste punkt

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget og to tilliggende borettslag har fått setningsskader grunnet gravearbeid. Borettslaget vant i april 2025 frem i rettssak mot entreprenør, og saksomkostninger og erstatning er tilkjent fra Boligenergi og Gjensidige.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250209

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250209

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

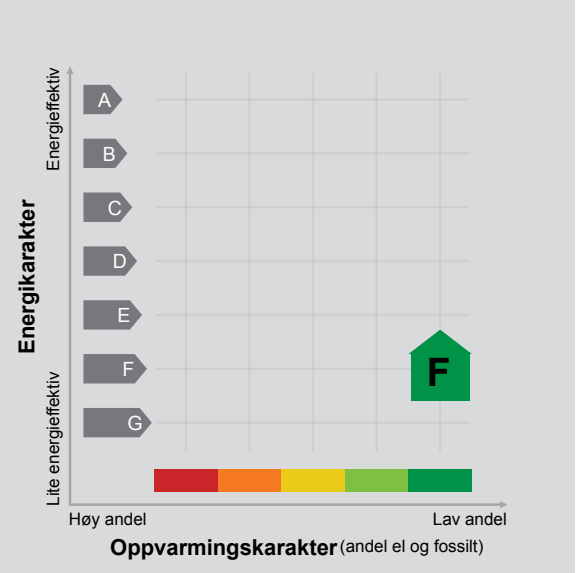
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Hofland Engen	1c7c5cf10e690fc7f6efe3d40ade630379159bd1	27.11.2025 09:36:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250209

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sars' gate 70
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581645
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-193534
Dato	27.11.2025



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.

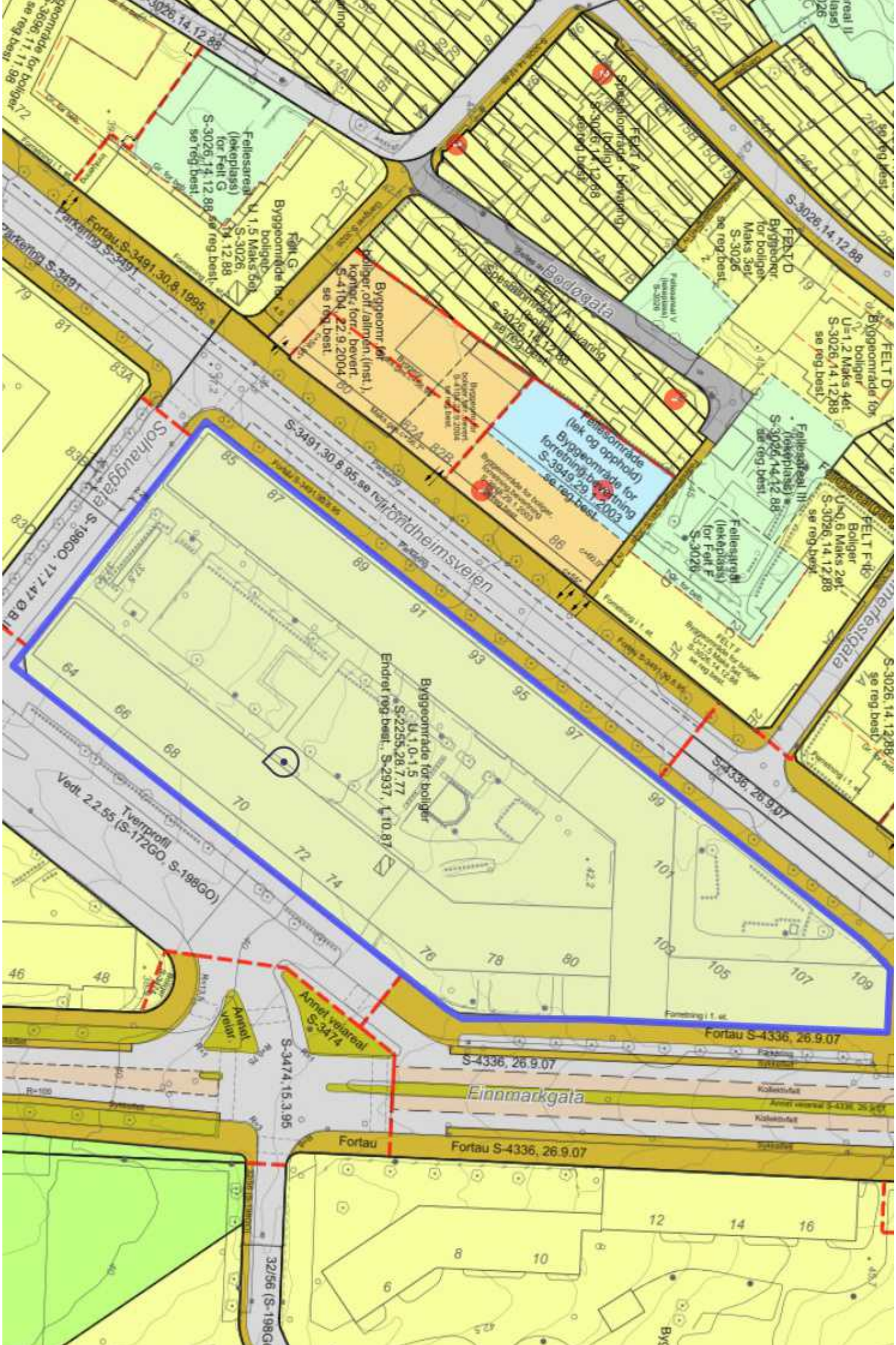
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.


Fortau S-3491,30.8.1995
Parkering S-3491
S-3491,30.8.95,se rpl.
Trondheimsveien
Solhaugveien
S-198GO, 17.7.47 O.B.
Vedt. 2.2.55 (S-172GO, S-198GO)
Tverrprofil
Byggeområde for boliger
U=1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg best., S-2937, 1.10.87
Fellesareal (lekeplass) for Felt G
U=1,5 Maks 6et
S-3026,14.12.88
se reg best.
Byggeområde for boliger
Maks 3et
S-3026
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U=1,2 Maks 4et
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Fellesareal (lekeplass) for Felt F
S-3026
Boliger
U=0,6 Maks 2et
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Fellesområde (lek og opphold)
Byggeområde for forretning-bebyggelse
S-3949,29.1.2003
se reg.best.
Byggeområde for boliger, off./allmenn.(inst.), kontor, forr., bevert.
S-4104, 22.9.2004
se reg best.
Bodøgata
Fortau S-4336, 26.9.07
Einnmarkgata
S-4336, 26.9.07
Annet veiareal S-3474
S-3474,15.3.95
Fortau
32/56 (S-198GO)
Kjørefelt
Fortau S-4336, 26.9.07

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 15
ENGELSBORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENGELSBORG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 13:00 og lukker 30. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/15

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Tilføyelse til regnskapet

Situasjonen har endret seg etter at regnskapet ble ferdigstilt. Dom i lagmannsretten falt 11. april 2025, der borettslaget vant frem i regressøksmål og eget søksmål mot Boligenergi. Borettslaget ble tilkjent saksomkostninger. Se avsnittet "Styrets arbeid" for flere detaljer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring om spesielle vilkår for digital generalforsamling
7. Endring av husordensregler om lufting av dyr
8. Bytte forretningsfører
9. Kollektiv avtale om TV og internett i borettslaget
10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

12. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGELSBORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Odd Magnus Nilsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Elisabeth Helene Coll og Ole Marius Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Situasjonen har endret seg etter at regnskapet ble ferdigstilt. Dom i lagmannsretten falt 11. april 2025, der borettslaget vant frem i regressøksmål og eget søksmål mot Boligenergi. Borettslaget ble tilkjent saksomkostninger. Se avsnittet "Styrets arbeid" for flere detaljer.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0015 Engelsborg Borettslag - revisjonsberettning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 435 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 435 000.

Sak 6

Vedtektsendring om spesielle vilkår for digital generalforsamling

Forslag fremmet av:
Sindre Svenheim

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Styret har siden pandemien avholdt digitale generalforsamlinger og begrunnet dette med økt deltakelse fra medlemmene. Selv om det er positivt med økt engasjement så har også digitale generalforsamlinger noen svakheter, inkludert en ganske betydelig en som jeg ønsker å finne en løsning på.

Et viktig demokratisk prinsipp enten det er i politikken på stortinget, i næringslivet eller i frivillige organisasjoner er prosedyrene som følges når en sak er fremmet.

Den som har fremmet en sak skriftlig får muligheten til å fremlegge sin sak muntlig. Andre deltakere får deretter muligheten til å argumentere enten for eller mot en sak. Når diskusjonen så er over så stemmer man over saken. På denne måten sørger man for at saken er godt belyst og at stemmegiverne kan ta en informert beslutning.

Med dagens digitale løsning så ligger den skriftlige saken der og man kan avgi stemmen sin med en gang, samtidig som kommentarfeltet åpnes. Vi mister derfor den gode og sunne debatten før stemmegivningen faktisk foretas. Ja, det er riktig at man kan endre sin stemme helt frem til fristen løper ut, men la oss være ærlige, jeg tror det er ytterst få som vil logge seg inn på vibbo flere ganger i løpet av perioden for å se om det har kommet noen nye argumenter som får dem til å endre sin stemme.

Forslag til generalforsamling

Dersom digital generalforsamling gjennomføres så skal saker fremlegges og kommentarfeltet til sakene skal åpnes for kommentarerer 14 dager før det åpnes for stemmegivning. Dersom plattformen borettslaget bruker til å avholde digitatale generalforsamlinger (vibbo) ikke har støtte for dette må styret finne og bruke en annen plattform som støtter dette slik at man kan få en sunn debatt og som sørger for at alle parter kan ta informerte beslutninger.

Dersom styret ikke finner en digital løsning/plattform som støtter kommentarer/diskusjoner før det åpnes for stemmeavgivning så skal generalforsamlingen avholdes fysisk.

Formulert som vedtektsendring

Det føres inn som punkt 9-5, dermed forskyves eksisterende 9-5 og de påfølgende punktene etter:

Generalforsamling skal fortrinnsvis avholdes fysisk. Styret kan avgjøre at generalforsamling skal avholdes digitalt. Dersom generalforsamling skal avholdes digitalt må følgende kriterie være på plass.

a) sakene som skal behandles og stemmes over må publiseres og være åpen kommentarer fra andelseierne i minst 7 dager før det åpnes for at andelseierne kan avgi sin stemme.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme ned forslaget.

Borettslagsloven gir allerede rammer for generalforsamling. Det er uhensiktsmessig for oss å ha egne, stivbeinte regler. Det er mulig å gå inn og følge med på diskusjonen under generalforsamlingen. Andelseierne er hver og en ansvarlig for å benytte seg av den muligheten eller velge å la være. Det er ikke uærlig å tro at andelseierne kan bedømme behovet selv.

Det er fullt mulig å ha muntlig diskusjon om forslag, og styret har de siste årene understreket den muligheten ved varsel om frist for saker. Sakslista er kjent før stemmegivning, og det blir sendt påminnelse når generalforsamlingen nærmer seg slutten.

Den foreslåtte vedtektsendringen kan være i strid med offentlige regler, jfr. *Prop. 81 L (2020–2021)* (vedlagt), punkt 4.4.7 s. 20, med vedtak 26.03.2021 og ikrafttredelse 01.04.2021. Følgende tolkning er gjengitt i kommentarutgaven til borettslagsloven: "Det kan ikke vedtektsfestes at borettslagets generalforsamling alltid skal holdes som fysisk møte […]." (T. Sjøvold: *Borettslagsloven. Lovkommentar*. Universitetsforlaget. Oslo 2022: s. 248).

Forslag til vedtak

Nytt punkt til vedtektene 9-5 vedtas slik som beskrevet i saksteksten.

Vedlegg

3. Prop 81 L (2020–2021).pdf

Sak 7

Endring av husordensregler om lufting av dyr

Forslag fremmet av:
Ole-Zoltan Bajkai

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av tekst i husordensregler 2-3 Husdyrhold.

Nåværende tekst: Fellesarealer i indregård skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for husdyr. Eier av dyret.....

Ny tekst: 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.....

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 2-3 endres slik beskrevet i sakteksten.

Sak 8

Bytte forretningsfører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingens samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS.

Utgangspunktet etter borettslagsloven § 8-10 (2) er at styret i borettslaget inngår og eventuelt sier opp avtale om forretningsførsel.

Dette er også naturlig, da styret er demokratisk valgt av generalforsamlingen i borettslaget og har den nærmeste kjennskapen og forholdet til driften av borettslaget. Styret i borettslaget har også den løpende kontakten med og relasjonen til forretningsfører, og støtter seg i stor grad på forretningsfører for å levere nødvendige tjenester og rådgivning ved behov.

Styret i borettslaget har ved enstemmig styrevedtak vedtatt å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS.

Den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS inneholder, i tillegg til en opprinnelig bindingstid på ti år, en klausul om at borettslagets generalforsamling må gi sitt samtykke med 2/3 flertall for at styret kan si opp forretningsføreravtalen.

Styret legger stor vekt på å ha en samarbeidspartner som bistår borettslaget og styret på en trygg og effektiv måte, og som i tillegg kan tilby digitale løsninger og andre tjenester som forenkler hverdagen både for styret og beboerne. Styret er også opptatt av å sikre borettslaget og beboerne best mulig tjenester for best mulig pris, og forhandler og konkurranseutsetter rutinemessig borettslagets leveranser og tjenester for å oppnå dette målet. Forretningsførsel bør være blant tjenestene hvor vi kan forhandle og oppnå bedre betingelser.

Styret ber om generalforsamlingens støtte til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS, og videre om mandat til å kunne treffe beslutning om ny forretningsføreravtale med den aktøren som styret etter grundig vurdering oppfatter som det beste tilbudet.

Det nevnes for ordens skyld at en oppsigelse av forretningsføreravtalen med OBOS innebærer at borettslaget fortsatt vil være et såkalt tilknyttet borettslag, jf. borettslagsloven § 1-3. Forkjøpsrett internt for andelseierne i borettslaget og dernest andelseierne i OBOS vil fortsatt bestå, selv om OBOS ikke lenger skulle være forretningsfører for borettslaget.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2).

Sak 9

Kollektiv avtale om TV og internett i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har vært i kontakt med en rekke leverandører om kollektiv avtale om TV. Styret foreslår Flex Universal 250 fra Telia, som inkluderer en avtale om internett. Prisen er kr 369 per boenhet. Avtalen gir fleksibilitet med hensyn til om man har mest behov for rikt TV-tilbud eller høy hastighet på internett. Det går an å betale ekstra for å få begge deler. Avtalen gjelder 48 måneder fra oppstart høsten 2025.

Man kan med denne løsningen balansere selv mellom høy hastighet på internett og større TV-pakke. Man kan bytte frem og tilbake mellom kanaler og strømmetjenester, og frem og tilbake mellom høy hastighet og bredt TV-tilbud. Velger man 250 Mbit/s internett, som holder for de fleste, har man nok TV-poeng til en eller flere strømmetjenester i tillegg til standardkanalene.

Telia tilbyr hjemmebesøk for oppsett, og personlig hjelp på alle sine utsalgssteder.

Dekoderen kan tas med på ferie og brukes overalt i Norge. Det er begrensninger på bruken i utlandet.

Blir forslaget nedstemt, vil styret inngå avtale om kun internett med nåværende leverandør eller en ny.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår kollektiv avtale om TV og internett, Flex Universal 250, fra Telia.

Vedlegg

4. FlexUniversal 250.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år, samt 4 varamedlemmer for 1 år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christina Hassel
- Madeleine Winger
- Vidar Bredesen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bengt Lund
- Daniel Bond
- Jonathan Gebremichael
- Tina Engen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Odd Magnus Nilsen

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

- Julie Ervik

Sak 12

Valg av valgkomitè

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

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

- Alf Mikalsen
- Asgeir Skaret
- Henning Johansson

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden, inkludert et regnskapsmøte med OBOS.

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. For en nærmere beskrivelse, henvises til årsberetningen for 2023. Det falt dom i saken i 2023, men denne ble anket av Boligenergi AS. Saken ble ikke avklart i 2024. Dermed har borettslaget fått ytterligere saksomkostninger. Saken var ikke avklart da regnskapet ble styrebehandlet.

Engelsborg erkjente ansvar overfor naboene i forkant av rettssak våren 2025. Dom falt 11. april. Boligenergi og Rototec ble holdt solidarisk ansvarlig overfor Engelsborg for skader hos oss og hos naboene. Noten i regnskapet har dermed ikke betydning lenger. Ved salg av andel i borettslaget, anbefales selger å gjøre oppmerksom på dette.

Boligenergi AS har påtatt seg et tettingstiltak som skal bevare energiforsyningen fra energibrønnene, men stanse setningsutviklingen. Seabrokers utfører prosjektet, som har pågått gjennom siste del av 2024. Kostnadsfordelingen er ikke endelig bestemt. Dommen i lagmannsretten kan få innflytelse på resultatet. Engelsborg borettslag er som eier av brønnene og grunnen forpliktet til å gjøre tiltak som forhindrer videre skader.

Borettslaget har kun foretatt nødvendig vedlikehold gjennom året, og gjort nødvendige økonomiske tiltak for å holde oss likvid uten større husleieøkning i påvente av avklaring. 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.

Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engelsborg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-1 500 422**	**2 154 220**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 706 064	-3 833 831
Tilbakeføring av avskrivning	15	2	102 499
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	26 839 683
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 043 708	-26 753 019
Innsk. øremerk. bankkto		-17 834	-9 974
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-355 476**	**-3 654 642**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	**-1 855 898**	**-1 500 422**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		969 284	795 909
Kortsiktig gjeld		-2 825 182	-2 296 331
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	**-1 855 898**	**-1 500 422**

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 536, KUNDENR. 15

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 618 456	15 400 826	16 952 000	17 250 000
Andre inntekter	3	146 578	146 156	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 765 034**	**15 546 982**	**17 052 000**	**17 350 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 022 704	-989 292	-1 014 000	-1 002 000
Styrehonorar	5	-420 000	-410 000	-420 000	-435 000
Avskrivninger	15	-2	-102 499	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 325	-16 875	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-323 205	-306 935	-326 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-479 335	-2 845 695	-200 000	-200 000
Kontingenter		-61 000	-61 000	-61 200	-61 000
Drift og vedlikehold	8	-835 524	-4 945 843	-1 220 000	-1 226 000
Forsikringer		-1 092 466	-882 201	-1 000 000	-1 200 000
Kommunale avgifter	9	-3 163 134	-2 692 824	-3 069 000	-3 483 000
Energi/fyring	10	-1 666 282	-1 702 347	-1 080 000	-1 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 874 615	-1 849 890	-1 900 000	-1 976 000
Andre driftskostnader	11	-1 981 999	-1 659 054	-1 663 000	-1 702 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 945 591**	**-18 464 454**	**-11 973 200**	**-12 728 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 819 443**	**-2 917 472**	**5 078 800**	**4 622 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 484	16 431	0	0
Finanskostnader	13	-1 133 864	-932 791	-1 040 000	-966 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 113 380**	**-916 360**	**-1 040 000**	**-966 000**
ÅRSRESULTAT		**2 706 064**	**-3 833 831**	**4 038 800**	**3 656 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 833 831		
Reduksjon udekket tap		2 706 064	0		

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 536, KUNDENR. 15
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 382 667	10 382 667
Tomt		364 523	364 523
Andre varige driftsmidler	15	1	3
Miljøbankkonto, øremerket		553 946	470 904
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 301 137**	**11 218 098**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-31 655	5 705
Forskuddsbetalte kostnader		685 661	352 997
Andre kortsiktige fordringer	16	266 619	5 023
Driftskonto OBOS-banken		0	393 870
Driftskonto OBOS-banken II		74	325
Skattetrekkskonto OBOS-banken		48 198	37 122
Sparekonto OBOS-banken		6	6
Innestående i andre banker		381	861
SUM OMLØPSMIDLER		**969 284**	**795 909**
SUM EIENDELER		**12 270 421**	**12 014 007**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 306 * 100		30 600	30 600
Udekket tap	17	-11 941 186	-14 647 249
SUM EGENKAPITAL		**-11 910 586**	**-14 616 649**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 478 330	21 522 038
Borettsinnskudd	19	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	20	87 000	87 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	524 495	459 287
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 355 825**	**24 334 325**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		503 565	579 920
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		862 510	0
Skyldige offentlige avgifter	21	89 688	76 315
Påløpte renter		27 732	94 537
Påløpte avdrag		0	181 340
Annen kortsiktig gjeld	22	1 341 687	1 364 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 825 182**	**2 296 331**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 270 421**	**12 014 007**

Pantstillelse	23	52 736 642	51 736 642
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen	Vidar Bredesen	Julie Marie Ervik
Christina Hassel	Madeleine Winger	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 243 838
Forretningslokale	1 284 844
Fellesavtale TV	1 092 420
Fellesavtale bredbånd	771 120
Leietillegg for påbygg	199 704
Eiendomsskatt	28 552
Leie	4 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 624 546**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Fellesavtale TV	-3 570
Fellesavtale bredbånd	-2 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 618 456**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	73 515
Skadesak	7 240
Faribas AS - dom kreditering	-4 177
Utleie	69 250
Velferdsrom	750
SUM ANDRE INNTEKTER	**146 578**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-503 120
Overtid	-205 263
Påløpte feriepenger	-101 299
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-193 193
Pensjonskostnader innskudd	-12 200
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-6 379
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 022 704**

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 2023/2024, og er på kr 420 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 30 408, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 325.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-416 335
Watn Consult AS	-63 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-479 335**

Engelsborg borettslag blir 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 ble holdt ansvarlig i regresskrav fra Engelsborg brl. Boligenergi ble i dommen også holdt ansvarlig for setningsskader hos Engelsborg brl. Dommen har blitt anket og dom i ankeaken foreligger ikke per av avleggelse av regnskapet. Engelsborg borettslag har erkjent ansvar overfor naboene, men størrelsen på deres krav er ikke fastsatt. Engelsborg har også hatt betydelige kostnader forbundet med tvist og utbedringstiltak som man forventer å kunne få dekket ved en dom. Dom i ankesaken forventes i løpet av 1.halvår 2025. Størrelsen på kostnadene forventes avklart tidligst i slutten av 2025.

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rambøll Norge AS	-276 073
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-276 073**
Drift/vedlikehold bygninger	-55 026
Drift/vedlikehold VVS	-83 511
Drift/vedlikehold elektro	-114 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 436
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-16 944
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-113 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 577
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-54 578
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-835 524**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-78 255
Vann- og avløpsavgift	-2 092 270
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-992 337
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 163 134**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 531 961
Andre fyringskostnader	-134 321
SUM ENERGI / FYRING	**-1 666 282**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-297 974
Verktøy og redskaper	-39 328
Driftsmateriell	-312 855
Vaktmestertjenester	-136 782
Vakthold	-248 546
Renhold ved firmaer	-700 476
Snørydding	-49 523
Andre fremmede tjenester	-84 067
Kontor- og datarekvisita	-849
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-30 408
Andre kontorkostnader	-15 143
Telefon, annet	-709
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 049
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-40 386
Gaver	-5 400
Bank- og kortgebyr	-3 501
Velferdskostnader	-10 703
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 981 999**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 650
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 834
SUM FINANSINNTEKTER	**20 484**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-348 017
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-764 114
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-501
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 231
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 133 864**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1941	4 741 877
Oppskrevet 1972	3 728 960
Tilskudd/innbetaling fra utbygger av loft	-8 265 572
Utbygging av loft, tilgang 2004	8 856 856
Velferdsrom tilgang 2017	1 069 085
Tilgang over uteplass tilgang 2022	251 461
SUM BYGNINGER	**10 382 667**

Tomten ble kjøpt i 1941.
Gnr.229/bnr.127
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 543.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor m/redskap		
Tilgang 2019	512 500	
Avskrevet tidligere	-512 499	
		1
Traktor		
Tilgang 2004	192 607	
Avskrevet tidligere	-192 606	
Avskrevet i år	-1	
		0
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang 2013	51 210	
Avskrevet tidligere	-51 209	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	266 619
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**266 619**

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.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	27 700 527	
Nedbetalt i år	2 015 066	
		-5 954 407
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-13 800 642	
Nedbetalt tidligere	248 077	
Nedbetalt i år	1 028 642	
		-12 523 923
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 478 330**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 272 000
Korrigert innskudd	6 000
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

Forskuddstrekk	-48 198
Skyldig arbeidsgiveravgift	-41 490
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-89 688**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-101 299
DNB Corporate	-3 534
Dom, setningskade (se note 7)	-1 236 854
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 341 687**

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

Borettsinnskudd	2 266 000
Pantelån	18 478 330
TOTALT	**20 744 330**

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

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

NOTE: 24
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 81 L

(2020–2021)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.)

Innhold

1 Proposisjonens hoved-innhold 5

2 Bakgrunnen for lovforslaget 7
2.1 Innledning 7
2.2 Høringen 7

3 Personopplysningsvern 8
3.1 Innledning 8
3.2 Valg av behandlingsgrunnlag 8
3.2.1 Innledning 8
3.2.2 Digitale generalforsamlinger og årsmøter 8
3.2.3 Elektroniske meldinger til andelseiere og seksjonseiere 10

4 Gjennomføring av generalforsamling og årsmøte 12
4.1 Gjeldende rett 12
4.2 Departementets høringsforslag 12
4.3 Høringsinstansenes syn 13
4.4 Departementets vurderinger 14
4.4.1 Innledning 14
4.4.2 Innvendinger mot digitale møter 14
4.4.3 Kompetanse til å bestemme møteform 15
4.4.4 Relevante momenter ved valg av møteform 17
4.4.5 Ytre rammer og føringer for gjennomføring av digitale møter 18
4.4.6 Bruk av forhåndsstemmer 20
4.4.7 Avvikende bestemmelser i vedtektene 20

5 Gjennomføring av styremøte 21
5.1 Gjeldende rett 21
5.2 Departementets høringsforslag 21
5.3 Høringsinstansenes syn 21
5.4 Departementets vurderinger 21

6 Kommunikasjon mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere 23
6.1 Gjeldende rett 23
6.2 Departementets høringsforslag ... 23
6.3 Høringsinstansenes syn 23
6.4 Departementets vurderinger 24

7 Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter 26
7.1 Gjeldende rett 26
7.2 Departementets høringsforslag ... 26
7.3 Høringsinstansenes syn 26
7.4 Departementets vurderinger 26

8 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon 28
8.1 Gjeldende rett 28
8.2 Departementets høringsforslag ... 28
8.3 Høringsinstansenes syn 28
8.4 Departementets vurderinger 28

9 Økonomiske og administrative konsekvenser 30

10 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget ... 31
10.1 Endringer boligbyggelagsloven ... 31
10.2 Endringer i borettslagsloven 33
10.3 Endringer i eierseksjonsloven 36
10.4 Til overgangsregelen 39

Forslag til lov om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.) 41

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 81 L

(2020–2021)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.)

Tilråding fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 12. februar 2021, godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Solberg)

1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger i denne proposisjonen frem forslag til endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (samlet benevnt som «boliglovene»). Formålet med forslagene er å tilpasse lovene til dagens digitale virkelighet, ved å åpne opp for å ta i bruk elektroniske løsninger i flere sammenhenger.

Forslagene bygger på et premiss om at nye teknologiske muligheter kan forenkle beslutningsprosessene i boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssameiene (samlet benevnt som «boligselskapene»). Forslagene bygger også på et premiss om at de styrende organers kommunikasjon med andels- og seksjonseierne kan forenkles. Departementet presiserer at en viktig forutsetning for forslagene er at ingen andels- eller seksjonseiere faller utenfor når viktige avgjørelser skal tas eller når viktig informasjon gis. For å sikre dette, og derved ivareta beboerdemokratiet, foreslår departementet regler som stiller krav til informasjons- og beslutningsprosessene, og som legger til rette for god meningsutveksling.

Endringsforslagene innebærer en rettslig likestilling av:

- Generalforsamlinger, årsmøter og styremøter med og uten fysisk oppmøte
- Skriftlig (papirbasert) og elektronisk kommunikasjon mellom boligselskapene og dets eiere (beboere)
- Skriftlig (fysisk) underskrift og elektronisk signatur på protokoller, stiftelsesdokumenter mv.

I kapittel 2 behandles bakgrunnen for lovforslaget. Siden flere av forslagene i denne proposisjonen bygger på de midlertidige reglene som gjaldt under koranapandemien i 2020, inneholder kapittelet en referanse til disse. Videre blir høringen av forslagene omtalt.

Boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som velger å ta i bruk de digitale løsningene dette lovforslaget åpner for, vil behandle person-

opplysninger og må forholde seg til kravene i personvernforordningen. Kapittel 3 inneholder derfor en omtale av kravene i personvernforordningen.

I kapittel 4 foreslår departementet å fjerne boliglovenes absolutte krav om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte. Departementet foreslår lovendringer som gir det enkelte boligselskap rett til selv å bestemme hvordan det vil gjennomføre generalforsamling og årsmøte.

Kapittel 5 inneholder forslag om lovendringer som opphever boliglovenes krav om at styremøtene skal være med fysisk oppmøte. Departementet foreslår at det i utgangspunktet skal være opp til styreleder å bestemme møteform, samtidig som hvert enkelt styremedlem får rett til å kreve fysisk møte.

Kapittel 6 inneholder forslag om å oppheve kravene i boligbyggelagsloven og borettslagsloven om at styret må innhente forhåndssamtykke fra andelseierne for å sende informasjon elektronisk. Departementet foreslår at styret skal bestemme kommunikasjonsmåte, men at den enkelte skal ha rett til å reservere seg mot å motta informasjon elektronisk. Tilsvarende regel foreslås innført i eierseksjonsloven.

I kapittel 7 foreslår departementet flere lovendringer som vil likestille elektronisk signatur med fysisk underskrift, blant annet på protokoller og stiftelsesdokumenter.

I kapittel 8 foreslår departementet å innføre nye regler om utarbeidelse og oppbevaring av boligselskapenes dokumentasjon. Forslaget går ut på at dokumentasjonen må utarbeides og oppbevares på en «trygg og forsvarlig måte».

Kapittel 9 inneholder departementets vurdering av de økonomiske og administrative konsekvensene av de forslagene som fremmes i denne proposisjonen, mens kapittel 10 inneholder merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget.

2 Bakgrunnen for lovforslaget

2.1 Innledning

Lovendringer som gjør det mulig å ta i bruk elektroniske løsninger i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier var etterspurt før utbruddet av covid-19 vinteren/våren 2020, og departementet hadde derfor startet å utrede nødvendige lovendringer da virusutbruddet kom. Restriksjoner knyttet til virusutbruddet medførte imidlertid et akutt behov for å gjøre unntak fra boliglovenes krav om fysisk oppmøte på generalforsamling og årsmøte. Det akutte behovet for unntak ble først svart ut i Midlertidig forskrift 8. april 2020 nr. 734 om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19 («koronaforskriften»). Forskriften gjaldt i perioden 8. april til 27. mai 2020. Tilsvarende unntak ble videreført i Midlertidig lov 19. juni 2020 nr. 90 om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19. Loven gjaldt frem til 1. november 2020.

2.2 Høringen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte 16. oktober 2020 ut forslag om permanente endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven på høring. Høringen ble også offentliggjort på regjeringen.no. Forslaget ble sendt til disse høringsinstansene:

Departementene
Brønnøysundregistrene
Datatilsynet
Digitaliseringsdirektoratet
Husleietvistutvalget
Statsbygg

Advokatforeningen
Asker og Bærum boligbyggelag
Bate boligbyggelag
Boligbyggelaget TOPP
Boligbyggelaget USBL
Boligmentoren
Eiendom Norge
Huseierne
Juristforbundet
Jussbuss
Leieboerforeningen
NBBL
OBOS
Pensjonistforbundet

Høringsfristen gikk ut 26. november. Departementet fikk inn 24 høringssvar.

Disse instansene tok opp realiteten i ett eller flere av forslagene:

Datatilsynet
Digitaliseringsdirektoratet

Asker og Bærum boligbyggelag
Advokatforeningen
Boligmentoren
Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon
Huseierne
Hwang Flater Analyse
NBBL
OBOS
Selvaag Prosjekt AS
Styreplan AS

Ingjerd Dale
Trygve Olavson Laake
Oddvar Lavik
Øystein Løining
Asta Tjølsen
En anonym privatperson

Disse instansene har positivt uttrykt at de ikke har høringsinnspill:

Forsvarsdepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Justis- og beredskapsdepartementet
Samferdselsdepartementet
Utenriksdepartementet

Brønnøysundregistrene

3 Personopplysningsvern

3.1 Innledning

Personvernforordningen er inkorporert i norsk rett gjennom personopplysningsloven. Personvernforordningen gjelder for helt eller delvis automatisert (elektronisk) behandling av personopplysninger og ikke-automatisert behandling av personopplysninger som inngår i eller skal inngå i et register, jf. personopplysningsloven § 2.

Personopplysninger er i personvernforordningen artikkel 4 nr. 1 definert som enhver opplysning om en identifisert eller identifiserbar fysisk person. Eksempler på personopplysninger er navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, fødselsnummer og IP-adresse. Også bilder og videoopptak regnes som personopplysninger dersom personer kan gjenkjennes.

3.2 Valg av behandlingsgrunnlag

3.2.1 Innledning

Boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som velger å ta i bruk de digitale løsningene dette lovforslaget åpner for, vil behandle personopplysninger. De må derfor forholde seg til kravene i personvernforordningen. Departementet presiserer at det er viktig at boligselskapene implementerer gode rutiner som ivaretar personvernet.

All behandling av personopplysninger må tilfredsstille grunnkravene i personvernforordningen artikkel 5 nr. 1. Det er blant annet krav om at det skal være åpenhet rundt behandlingen, og at personopplysninger skal behandles på en lovlig måte. Personopplysninger kan dessuten bare samles inn for spesifikke og berettigede formål. Det gjelder et grunnleggende krav om dataminimering – det vil si at opplysningene skal være begrenset til det som er nødvendig for formålet. Dessuten skal opplysningene være riktige og oppdaterte i forhold til formålet. Det skal iverksettes tiltak for å hindre at uvedkommende får tilgang til eller kan endre opplysningene. Eksempler på det siste er kryptering og autentisering.

All behandling av personopplysninger må ha et rettslig grunnlag for å være lovlig. Det betyr at det på forhånd må klarlegges om det finnes et behandlingsgrunnlag. Aktuelle behandlingsgrunnlag kan være samtykke eller en nødvendighetsgrunn, jf. artikkel 6 i personvernforordningen. Dersom behandlingsgrunnlaget er en av nødvendighetsgrunnene i artikkel 6, krever personvernforordningen også i en del tilfeller at det må foreligge et supplerende rettsgrunnlag i nasjonal rett. Departementet vil i punkt 3.2.2 og 3.2.3 redegjøre for sitt syn på hvilket eller hvilke behandlingsgrunnlag den behandlingsansvarlige kan basere behandlingen av relevante personopplysninger på.

Forordningen er ment å fullharmonisere reglene om behandlingsgrunnlag – det vil si at den ikke åpner for å fravike reglene i artikkel 6 om behandlingsgrunnlag i nasjonal rett. For bokstav a (samtykke) og bokstav f (interesseavveining) gjelder dette uten unntak. Det innebærer også at lovgiver ikke kan fastsette at en konkret behandling kan baseres på bokstav a eller f. Lovgiver kan imidlertid mene noe om spørsmålet, og utforme annen lovgivning ut ifra en forutsetning om at ett eller flere konkrete behandlingsgrunnlag vil være anvendelige. Departementets forslag i dette høringsnotatet bygger følgelig på en forutsetning om at den behandlingsansvarlige (styret) kan basere sin behandling på et av grunnlagene i artikkel 6.

3.2.2 Digitale generalforsamlinger og årsmøter

Departementet foreslår i kapittel 4 å åpne for at generalforsamling og årsmøte kan gjennomføres helt eller delvis uten fysisk oppmøte. Boligselskapene er behandlingsansvarlige etter personvernforordningen artikkel 4 nr. 7. I praksis vil dette oftest være styret. For det tilfelle hvor generalforsamlingen eller årsmøtet skal avholdes på en digital plattform, kan det være krav om at det inngås en databehandleravtale med den som drifter den tekniske løsningen. Kravene til en slik avtale følger av artikkel 28 i personvernforordningen. En databehandleravtale skal sikre at personopplysninger blir behandlet i samsvar med regel-

verket, og avtalen skal sette en klar ramme for hvordan databehandleren kan behandle opplysninger.

Digital deltakelse på generalforsamling og årsmøte via møteapplikasjoner og videokonferanseløsninger vil typisk skje ved bruk av en smarttelefon eller en datamaskin. Etter det departementet forstår, varierer det fra løsning til løsning om møtedeltakerne må bruke e-postadresse for å registrere seg, og om de må oppgi navn. Opplysninger om tid og sted for innlogging vil være personopplysninger. I tillegg kan personopplysninger behandles i selve møtet. Hvorvidt personopplysninger blir behandlet i møtet, vil bero på hvilke saker som står på møteagendaen og på hva som skal drøftes. Departementet legger til grunn at det forholdsvis sjelden er aktuelt å behandle personopplysninger på generalforsamlinger og årsmøter. Hvis man ser bort fra at navn og adresser kan være gjengitt i dokumenter, er det i det alt vesentligste tale om det man vil benevne som selskapsinformasjon i form av regnskaper, årsberetninger etc. All informasjon som kan knyttes til en beboer, vil imidlertid være personopplysninger. Et eksempel på dette kan være forslag til styremedlemmer. Også bilder og videoopptak regnes som en personopplysning dersom personer kan gjenkjennes. For at behandlingen av personopplysninger skal være lovlig, må boligselskapet ha et behandlingsgrunnlag.

Den behandlingsansvarlige må selv vurdere hvilket behandlingsgrunnlag behandlingen kan basere seg på. Den behandlingsansvarlige må gjøre denne vurderingen før han eller hun velger applikasjon eller videokonferanseløsning. Departementet vil likevel kort redegjøre for sitt syn på hvilket grunnlag det kan være naturlig å basere behandlingen på.

Samtykke kan være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Boligselskapet kan med andre ord alltid velge å innhente samtykke til behandlingen. Samtykkegrunnlaget krever imidlertid at den behandlingsansvarlige har et bevisst forhold til personvernforordningens krav til gyldig samtykke, og det er neppe gitt at alle boligselskaper har nødvendig kompetanse til å gjøre dette riktig og vellykket på egen hånd. Samtykkegrunnlaget er dessuten usikkert, i den forstand at det kun er gyldig inntil det trekkes tilbake. Videre er det viktig å påpeke at dersom man som behandlingsansvarlig baserer seg på samtykke som behandlingsgrunnlag for en behandling av personopplysninger, så kan man ikke i ettertid bytte til et annet behandlingsgrunnlag. Som følge av en viss «samtykketretthet» i befolkningen, er det muligens heller ikke alltid et enkelt behandlingsgrunnlag å benytte. Slik departementet vurderer det, vil ikke samtykkegrunnlaget nødvendigvis alltid være veldig egnet. Dette gjelder spesielt for mindre borettslag og sameier, som ikke har profesjonelle forretningsførere til å bistå seg ved utforming, innhenting og dokumentasjon av samtykker.

Personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som forfølges av den behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». Etter dette alternativet skal hensynet til personvernet veies mot hensynet til den behandlingsansvarliges interesser. Dersom den behandlingsansvarliges interesser ikke er særlig sterke, kan behandlingen bare iverksettes dersom personvernkonsekvensene er små. Dersom personvernkonsekvensene er større, må den behandlingsansvarliges interesse i behandlingen være mer tungtveiende. I hvor stor grad den behandlingsansvarlige iverksetter personvernfremmende tiltak vil derfor ha mye å si. Det handler om å finne en balanse slik at inngrepet i personvernet blir forholdsmessig. I vurderingen kan det legges vekt på en rekke momenter på begge sider. I fortalen til personvernforordningen punkt 47 står det blant annet at det kan foreligge en berettiget interesse når det er «et relevant og passende forhold mellom den registrerte og den behandlingsansvarlige.» At den registrerte er kunde av den behandlingsansvarlige brukes i fortalen som et eksempel på en berettiget interesse. Slik departementet ser det, foreligger det et «relevant og passende forhold» mellom styret og beboerne. Beboerne eier bolig sammen, har mange felles interesser og har valgt et styre til å representere dem og må ha tillit til at styret ikke misbruker personopplysningene. På den behandlingsansvarliges side er det videre særlig relevant å se hen til hvor viktig behandlingen er for den behandlingsansvarlige. Departementet mener at boligselskapene har et berettiget behov for å kunne effektivisere møtene sine, og at behandlingen (derfor) er viktig for boligselskapet. Det følger som nevnt av fortalen til personvernforordningen at det skal tas hensyn til den registrertes «rimelige forventninger» på grunnlag av forholdet til den behandlingsansvarlige. På den registrertes side vil det særlig være relevant å se hen til i hvilken grad behandlingen griper inn i personvernet, og om

den registrerte vil ha mulighet til å reservere seg mot behandlingen. Tar man i betraktning opplysninger om e-postadresse isolert, må inngrepet etter departementets syn betraktes som svært beskjedent. De fleste gir fra seg e-postadresse til svært mange og opplysningen er ikke veldig beskyttelsesverdig. Mange deltar i digitale møter i andre sammenhenger. Departementet mener at personvernulempene er så beskjedne at de klart oppveies av gevinstene ved tiltaket, og at boligselskapene derfor kan basere behandlingen på bokstav f.

Departementet har vurdert om behandlingen også kan baseres på artikkel 6 nr. 1 bokstav c, som fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for å oppfylle en rettslig forpliktelse som påhviler den behandlingsansvarlige». Slik departementet ser det, vil det imidlertid være tvilsomt om det er «nødvendig» å avholde møtet digitalt når fysisk møte er et alternativ.

3.2.3 Elektroniske meldinger til andelseiere og seksjonseiere

E-postadresse

En e-postadresse er en personopplysning. Samtykke vil være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Forordningens artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som forfølges av den behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». De fleste gir fra seg e-postadresse til svært mange og vil normalt ikke anse behandlingen av denne opplysningen som spesielt inngripende. Den registrerte kan vanskelig sies å ha en rimelig forventning om at ikke e-postadressen blir brukt, hvis den først er kjent. Departementet mener derfor at boligselskapene kan basere behandlingen på artikkel 6 nr. 1 bokstav f.

Innholdet i e-poster

Svært mye vil kunne utgjøre informasjon om den enkelte beboer. Når en e-post inneholder personopplysninger, vil det også være behov for behandlingsgrunnlag for personopplysningene som inngår i e-posten.

Departementet legger til grunn at e-postene i all hovedsak skal inneholde informasjon som er nødvendig for å utføre lovpålagte oppgaver. Et klart eksempel på dette er innkalling til generalforsamling og årsmøte.

Et annet eksempel, som ikke handler om informasjon knyttet til utførelse av lovpålagte oppgaver, kan være informasjon fra styret om at et vedtatt rehabiliteringsprosjekt skal starte opp, med tilhørende praktisk informasjon om hva beboerne kan forvente av støy, varigheten av arbeidene mv. Et ytterligere eksempel kan være e-postkorrespondanse knyttet til at det skal installeres heis for en beboer med alvorlig funksjonsnedsettelse.

Samtykke vil være et lovlig behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav a. Dagens regler om elektronisk kommunikasjon i boligbyggelagsloven og borettslagsloven forutsetter at det gis samtykke. Som nevnt i punkt 3.2.1, krever samtykkegrunnlaget at den behandlingsansvarlige har et bevisst forhold til kravene i personvernforordningen. Personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav f fastslår at behandlingen er lovlig hvis den «er nødvendig for formål knyttet til de berettigede interessene som forfølges av den behandlingsansvarlige eller en tredjepart, med mindre den registrertes interesser eller grunnleggende rettigheter og friheter går foran og krever vern av personopplysninger, særlig dersom den registrerte er et barn». Som redegjort for i punkt 3.2.2, skal hensynet til personvernet etter dette alternativet veies mot hensynet til den behandlingsansvarliges interesser. Slik departementet ser det, foreligger det et «relevant og passende forhold» mellom styret og beboerne, jf. også punkt 3.2.2.

Det følger av fortalen til personvernforordningen at det skal tas hensyn til den registrertes «rimelige forventninger» på grunnlag av forholdet til den behandlingsansvarlige. Her vil det særlig være relevant å se hen til i hvilken grad behandlingen griper inn i personvernet, og om den registrerte vil ha mulighet til å reservere seg mot behandlingen.

Etter departementets oppfatning vil personvernulempene i de fleste tilfeller være så beskjedne at de klart oppveies av gevinstene ved tiltaket. Departementet legger til grunn at nødvendig behandling av personopplysninger i e-post vil kunne baseres på bokstav f, og ser følgelig ikke behov for å regulere dette nærmere i boliglovene.

Det er samtidig grunn til å understreke at det er en forutsetning at styrene iverksetter tiltak for å begrense mengden personopplysninger som sendes ut og graden av identifikasjon.

Styret må altså vurdere konkret om informasjonen inneholder personopplysninger som det vil være for inngripende å sende på e-post. Opplysninger om funksjonsnedsettelse, vil for eksempel omfattes av personvernforordningen artikkel 9. Behandling av særlige kategorier av personopplysninger omfattet av artikkel 9 er i utgangspunktet forbudt. Behandling av slike opplysninger forutsetter at et av unntakene fra forbudet i artikkel 9 nr. 2 kommer til anvendelse. Artikkel 9 har ikke et unntak som tilsvarer artikkel 6 nr. 1 bokstav f. Det innebærer at det normalt vil være nødvendig med samtykke, jf. artikkel 9 nr. 1 bokstav a.

I likhet med vurderingen om digitale møter, mener departementet at det etter omstendighetene også vil kunne finnes behandlingsgrunnlag i artikkel 6 nr. 1 bokstav c. Dette vil bero på en konkret vurdering. Det vil imidlertid i praksis kunne oppstå tvil om det er «nødvendig» å sende informasjon på e-post for å oppfylle den rettslige forpliktelsen når andre kommunikasjonsformer, slik som brev, kan brukes i stedet.

Kravene til sikkerhet ved behandlingen, jf. personvernforordningen artikkel 32, vil forøvrig på selvstendig grunnlag medføre at man ikke kan sende opplysninger på e-post som er for sensitive for den kommunikasjonsformen. Ukryptert e-post er en mindre trygg form for kommunikasjon enn brev som sendes i ordinær post. E-post er i utgangspunktet ukryptert, noe som betyr at det kan være mulig for andre å lese innholdet. Ukryptert e-post går ikke direkte fra sender til mottaker, men via mange forskjellige knutepunkt før den kommer frem. Kommunikasjonen kan derfor overvåkes og styrene bør av den grunn oppfordre beboerne til ikke å sende sensitive personopplysninger på e-post.

4 Gjennomføring av generalforsamling og årsmøte

4.1 Gjeldende rett

Boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven krever at generalforsamling og årsmøte gjennomføres med fysisk oppmøte. Dette fremgår ikke direkte av lovene, men følger forutsetningsvis av bestemmelsene om gjennomføring av generalforsamling og årsmøte. Lovene åpner ikke for at møtene avholdes på annen måte. I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk oppmøte i perioden 8. april til 27. mai 2020. Midlertidig lov 19. juni 2020 nr. 90 om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19, som gjaldt frem til 1. november 2020, åpnet for tilsvarende unntak.

Boliglovene tillater ikke at de som ikke kan delta på generalforsamlingen eller årsmøtet avgir forhåndsstemme. Den som ikke kan møte selv, må derfor eventuelt gi fullmakt til noen som skal delta i møtet og som kan stemme på ens vegne.

4.2 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo å fjerne boliglovenes krav om fysiske generalforsamlinger og årsmøter, og i stedet innføre regler som overlater til det enkelte boligbyggelag, borettslag eller eierseksjonssameie å avgjøre møteform.

Departementet foreslo skjønnsmessige bestemmelser med krav om at styret skal sørge for en forsvarlig gjennomføring, og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt.

Departementet foreslo en hovedregel om at styret vurderer og avgjør møteform. Siden det er styret som har ansvaret for å kalle inn til generalforsamling og årsmøte, sette opp dagsorden mv., mente departementet at det er naturlig at styret samtidig vurderer og bestemmer møteform.

Departementet presiserte at retten til å delta i behandlingen av sakene på generalforsamling og årsmøte, er viktig. Derfor foreslo departementet at styret må sørge for at andels- eller seksjonseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Departementet presiserte at styret må finne praktiske løsninger som sørger for at ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. Departementet la til grunn at styrene strekker seg så langt som det er nødvendig for å sikre at alle som ønsker å delta får «delta» på egnet vis. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, mente departementet at møtet må gjennomføres med fysisk oppmøte.

Departementet ga videre uttrykk for at hensynet til beboerdemokratiet tilsier at styret ikke bør ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling eller årsmøte skal gjennomføres. Departementet foreslo at minst to andelseiere, eller seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, skal kunne kreve at det gjennomføres fysisk møte i borettslag og eierseksjonssameier. Selv om en slik regel kan slå ulikt ut i store og små borettslag eller eierseksjonssameier, mente departementet at det prinsipielt sett er riktig at terskelen er den samme både i store og små borettslag og sameier. Når det gjelder boligbyggelagene, foreslo departementet at terskelen skulle være at minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne krever det.

På bakgrunn av erfaringer med digitale møter under koronapandemien, skisserte departementet i høringsnotatet noen ytre rammer for bruk av digitale løsninger. Departementet ga også noen eksempler på hva slags typetilfeller som vil falle innenfor og utenfor de foreslåtte lovbestemmelsenes krav om «forsvarlig gjennomføring» og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt.

Departementet foreslo å åpne for bruk av forhåndsstemmer. Departementet ga uttrykk for at en mulighet til å forhåndsstemme kan bidra til å sikre at de som ikke ønsker å delta digitalt likevel kan avgi stemme. Samtidig presiserte departementet at det kan være problematiske sider ved bruk av forhåndsstemmer, siden den som forhåndsstemmer i praksis gir avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i

møtet. Departementet foreslo under noe tvil å åpne opp for at styret kan tillate forhåndsstemmer, når styret mener at dette er forsvarlig.

Departementet foreslo at reglene om gjennomføring av generalforsamling og årsmøte skulle gjelde tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter.

Endelig foreslo departementet at det ikke skal være adgang til å vedtektsfeste at man kun skal ha fysiske møter.

4.3 Høringsinstansenes syn

17 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget om å fjerne kravene om fysisk møte.

Asker og Bærum Boligbyggelag, Boligmentoren, Digitaliseringsdirektoratet, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseierne, NBBL, OBOS og Selvaag Prosjekt AS støtter forslaget. Asker og Bærum Boligbyggelag, Huseierne og Selvaag Prosjekt AS støtter også forslaget om å tillate bruk av forhåndsstemmer. Huseierne gir imidlertid uttrykk for at styrene får en vanskelig oppgave med å vurdere om forhåndsstemme kan benyttes hvis det har skjedd endringer i vedtaksgrunnlaget underveis.

NBBL presiserer at en generalforsamling i et boligbyggelag er noe annet enn en generalforsamling i et borettslag. En generalforsamling i et boligbyggelag preges av at et boligbyggelag har mange medlemmer. Selv med delegatordningen vil det normalt være mange flere deltakere på generalforsamlingen enn det vanligvis er i et borettslag. Også sakene som behandles er annerledes; vanligvis vil det være saker knyttet til driften av boligbyggelaget, og ikke av boligselskapet der man bor. NBBL fremhever videre at mange av boligbyggelagene ser på generalforsamlingen som en viktig møtearena mellom laget og medlemmene, både de som bor i tilknyttede borettslag og de «ikke-boende medlemmene». I tillegg er generalforsamlingen en sosial møteplass, som mange boligbyggelag bruker til å sette fokus på boligbyggelaget og dets arbeid, og til å pleie kontakten mellom styret og medlemmene. Noen har også kulturinnslag, foredrag og matservering. NBBL presiserer at noen av de tekniske løsningene har begrensinger med hensyn til det å ta ordet, avlegge stemme etc., og at det også kan være andre tekniske utfordringer, for eksempel knyttet til at alle deltakere må få tilsendt link til møtet og det å ha god kontroll på stemmegivningen. NBBL tror mange boligbyggelag vil fortsette med fysiske møter, men vil gjerne ha digitale møter som et «fullverdig og godt supplement». Avslutningsvis skriver NBBL at digitale møter er ressursbesparende og kan være særlig godt egnet for ekstraordinære generalforsamlinger som kun skal behandle enkle og formelle saker.

OBOS skriver at departementets lovforslag ikke direkte løser når et krav om fysisk møte må fremsettes. OBOS mener det vil være uheldig for borettslaget eller sameiet om et krav om fysisk møte fritt kan fremsettes helt til siste øyeblikk. OBOS viser til reglene i aksjeloven, der det er lagt til grunn at selskapet i forbindelse med forberedelsene til generalforsamlingen kan sette en frist for når et slikt krav må være innkommet.

Selvaag Prosjekt AS har gjennom våren 2020 erfart at ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter egner seg spesielt godt for digital behandling. De skriver videre at flere av deres samarbeidspartnere har rapportert om større oppmøte enn det som er normalt når møtet er fysisk.

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon skriver at boliglovenes regler om flertallskrav til ulike beslutninger «vil kunne være retningsgivende når man skal ta stilling til på hvilken måte sakene skal behandles i boligselskapet også ved bruk av ny teknologi».

Øystein Løining mener terskelen for å kreve fysisk møte ikke passer i de minste eierseksjonssameiene, og foreslår at det skal være tilstrekkelig at minst én seksjonseier som har minst tjue prosent av stemmene, krever det.

Advokatforeningen, Hwang Flater Analyse og *fem privatpersoner (Ingjerd Dale, Trygve Olavson Laake, Oddvar Lavik, Asta Tjølsen* og en *anonym)* går imot forslaget, herunder forslaget om å åpne for forhåndsstemmer. *Styreplan AS* har flere innspill, men uttrykker ikke positivt om de er for eller mot forslagene.

Advokatforeningen er skeptisk til at styret fritt skal bestemme møteform, og mener at særlige viktige saker bør behandles i et forum som gir rom for diskusjon. Advokatforeningen mener at det enkelte styrets forutsetninger for å gjøre gode vurderinger av de aktuelle hensynene varierer, og at ønsket om å gjøre det enkelt vil gå på bekostning av hensynet til sakens kompleksitet, behovet for muntlig diskusjon og andre forhold av betydning for beboerdemokratiet. Advokatforeningen frykter også at forslaget vil ekskludere eldre og andre med lav digital kompetanse. I tillegg mener Advokatforeningen at det er uheldig å åpne for møteapplikasjoner som holdes åpne over et lengre tidsrom da dette etter deres syn er en form for skriftlig behandling. Foreningen foreslår derfor at behandling av saker som etter loven krever kvali-

fisert flertall eller enstemmighet, bare skal kunne gjennomføres ved fysisk møte eller på en digital plattform som gir mulighet for meningsutveksling og stemmegivning i «sann tid».

Advokatforeningen mener også at terskelen for når det kan kreves fysisk møte er satt for høyt og at det bør være tilstrekkelig at to beboere som til sammen representerer minst fem prosent av stemmene, krever fysisk møte.

Advokatforeningen foreslår avslutningsvis at det inntas en ugyldighetsregel i loven for vedtak hvor tekniske eller andre problemer ved gjennomføringen av generalforsamling eller årsmøte kan ha påvirket utfallet av avgjørelsen, og at ny behandling skal kunne kreves av en beboer alene.

Hwang Flater Analyse mener at mange av de formene for elektroniske møter som forslagene legger til rette for, ikke er «møter» i egentlig forstand. Hwang Flater Analyse hevder at et møte krever muntlige forhandlinger og «simultanitet/umiddelbar konfrontasjon», noe som tradisjonelt har vært knyttet til at alle deltakende parter befinner seg fysisk til stede i samme lokaler. Hwang Flater Analyse mener at den eneste «digitale varianten som normalt vil kunne innrettes som et møte, er den som Kommunal- og moderniseringsdepartementet i sitt notat betegner som «fjernmøteteknologi» eller «videokonferanseløsning.».

Styreplan AS mener at forslagene innebærer «en overføring av makt fra generalforsamlingen/årsmøtet til styret», og at det kan være betenkelig at kompetansen til å vurdere hvordan generalforsamlinger skal gjennomføres overføres til styremedlemmer som ofte ikke har grunnlag for å gjøre vurderingen. Styreplan AS mener også at lovgiver burde gi revisor og forretningsfører rett til å kreve fysisk møte.

Fem av privatpersonene som har uttalt seg antyder at forslaget ekskluderer beboere med lav digital kompetanse. Flere fremhever at beboerdemokratiet svekkes dersom møtene ikke avholdes i et forum hvor det åpnes for diskusjon ansikt til ansikt. Noen tror ikke at styrene er profesjonelle nok, og at de vil komme til å misbruke sin kompetanse ved å velge digitale møter også når sakene som skal behandles er av en slik karakter at de hadde egnet seg best for diskusjon ansikt til ansikt.

4.4 Departementets vurderinger

4.4.1 Innledning

Det har flere fordeler at beboerne i borettslag og eierseksjonssameier fysisk møter opp på generalforsamling og årsmøte. For noen beboere forutsetter en reell diskusjon om viktige saker at de møter de andre beboerne ansikt til ansikt. At beboerne møtes, øker også bevisstheten om hvem naboene er. Dette kan bidra til et bedre bomiljø. I boligbyggelagene gjør ikke hensynet til bomiljøet seg gjeldende på samme måte, men generalforsamlingen er en viktig møtearena mellom laget og medlemmene.

Samtidig mener departementet at det er en svakhet ved boliglovene at de ikke gjenspeiler den teknologiske utviklingen og boligselskapenes behov for å kunne velge digitale møter. Til sammenligning ble det allerede i 2013 vedtatt endringer i aksjeloven som åpnet opp for å gjennomføre generalforsamling ved bruk av elektroniske hjelpemidler. Også i allmennaksjeselskapsloven er det de senere årene gjort endringer for å legge til rette for elektroniske løsninger og en mer digitalisert og effektiv selskapsstyring. Selv om et boligselskap er noe annet enn et aksjeselskap og allmennaksjeselskap, mener departementet at boligselskapene har et tilsvarende behov for fleksible og effektive møter. Et flertall av høringsinstansene støtter dette synspunktet. Departementet opprettholder derfor forslaget fra høringen om å fjerne boliglovenes krav om fysiske generalforsamlinger og årsmøter. Departementet presiserer at det å fjerne de rettslige hindrene for digitale møter, ikke vil innebære et forbud mot å holde tradisjonelle fysiske møter. Det vil imidlertid gi et alternativ for de som vil bruke digitale møter.

4.4.2 Innvendinger mot digitale møter

Innvendingene mot å åpne for digitale møter, er i hovedsak de samme som til koronaforskriften og den midlertidige loven (som gjaldt frem til 1. november). Flere viser til at selv om den teknologiske utviklingen har vært stor de siste årene, er det fortsatt mange beboere som ikke behersker digitale plattformer. Dersom styret skal kunne beslutte at generalforsamlinger og årsmøter skal holdes digitalt, er de bekymret for at beboere med lav digital kompetanse skal ekskluderes. Innspillene handler også om frykt for at styrene skal misbruke sin kompetanse og velge digitale møter også når sakene som skal behandles er av en slik karakter at de hadde egnet seg best for diskusjon ansikt til ansikt.

Etter departementets vurdering, innebærer forslagene en helt nødvendig modernisering av lovene og en tilpasning til dagens digitale virkelighet. Det er likevel viktig å sikre at reglene utfor-

mes på en måte som ivaretar beboerdemokratiet. Prinsippet om at alle andels- og seksjonseiere har rett til å delta på generalforsamling og årsmøte følger av boligbyggelagsloven § 5-2, borettslagsloven § 7-2 og eierseksjonsloven § 46. En naturlig konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at andels- eller seksjonseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må likevel kunne forvente at andels- eller seksjonseierne selv gjør en innsats for å gjøre seg kjent med den digitale plattformen som skal benyttes til møte. Dette innebærer at de i noen tilfeller må bruke tid på å lese instruksjoner og veiledere, eller at de må søke bistand fra andre i husstanden eller lignende. Det er likevel ikke alle som vil klare å sette seg inn i en møteapplikasjon eller annen fjernmøteteknologi som styret velger å benytte. Styret må da finne praktiske løsninger for å unngå at noen faller utenfor når avgjørelser skal tas i digitale møter. Departementet antar at en oppfordring om å bruke fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. Utfordringen med å inkludere alle som ønsker å delta og stemme, men som ikke har digital kompetanse, vil ikke nødvendigvis kunne løses på samme måte når møtet avholdes i sanntid med videokonferanse, som når møtet gjennomføres over flere dager i en møteapplikasjon. Hvis styret skal benytte en møteapplikasjon, kan det hende at det – for å oppfylle forsvarlighetskravet – må tilby digital assistanse til de som har behov for det, for eksempel til å laste ned applikasjonen, logge inn i møtet, legge inn synspunkter eller avgi stemme. Skal styret benytte ren videokonferanse uten at noen er fysisk samlet, kan det være at styret må tilby de som ikke selv klarer å følge møtet å sitte sammen med et styremedlem eller styret mens møtet pågår. Departementet legger til grunn at styrene strekker seg så langt som det er nødvendig for å sikre at alle som ønsker å delta får «delta» på egnet vis. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ønsker å delta, men som ikke er på digitale plattformer, må konsekvensen være at møtet må gjennomføres med fysisk oppmøte.

Departementet har forståelse for at noen høringsinstanser foretrekker fysiske møter. Departementet har også forståelse for at noen er bekymret for at digitale møter vil diskriminere de som ikke er på digitale plattformer. Som nevnt over mener imidlertid departementet at eiernes interesser er ivaretatt i tilstrekkelig grad ved at styret må sørge for at alle som vil delta får delta selv om møtet er digitalt. Hensynet til beboerdemokratiet trekker etter departementets vurdering imidlertid uansett ikke bare i én retning. Slik departementet ser det, gir digitale løsninger også mer fleksibilitet og større mulighet for flere til å delta: møter kan være åpne over et lengre tidsrom og man kan delta hjemmefra eller fra et annet sted man befinner seg. Dette fører til økt beboerdemokrati. Både *Asker og Bærum Boligbyggelag* og *OBOS* opplyser at de har erfart at digitale møter har ført til økt deltakelse i boligselskapene de har forretningsførsel for. Departementet tilføyer at digitale møter også kan senke terskelen for å si sin mening.

Ingen av høringsinstansene synes å ha innvendinger mot forslaget om en skjønnsmessig formulert bestemmelse fremfor en detaljert regulering, og *Advokatforeningen* og *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* gir positivt uttrykk for at de støtter en skjønnsmessig formulert bestemmelse. Departementet viderefører derfor høringsforslaget om at styret skal sørge for en «forsvarlig møtegjennomføring», og for at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt. Bestemmelsen departementet foreslår, stiller også krav om systemer som sikrer at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og om at det benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.

4.4.3 Kompetanse til å bestemme møteform

Hovedregel: Styret bestemmer møteform

Departementet foreslår at styret gis kompetanse til å bestemme møteform. Styret har allerede ansvaret for å kalle inn til generalforsamling og årsmøte, sette opp dagsorden mv., og det er etter departementets vurdering naturlig at styret samtidig bestemmer møteform. Noen høringsinstanser antyder at det å gi styret slik kompetanse innebærer en uheldig forskyvning av makt fra generalforsamling og årsmøte til styrene. Departementet presiserer at styrene er valgt av generalforsamling og årsmøte som tillitspersoner, og departementet mener derfor at man bør være forsiktig med å antyde at styrene – bevisst eller ubevisst – vil komme til å misbruke sin kompetanse.

Advokatforeningen mener at det enkelte styres forutsetninger for å gjøre gode vurderinger av hensynene for og mot digitale møter varierer. Departementet deler ikke bekymringen for at styrene generelt har for dårlige forutsetninger til å gjøre gode vurderinger, selv om det naturlig nok vil være variasjoner. Departementet tilføyer at det er vanskelig å se andre praktikable måter å løse kompetansespørsmålet på. Det ville for eksempel

være veldig tungvint å måtte innkalle til et eget møte for å avgjøre møteform. Som departementet kommer tilbake til nedenfor, skal styrets rett til å bestemme møteform uansett ikke være absolutt.

Departementets konklusjon er etter dette at lovens hovedregel bør være at styret bestemmer møteform.

Unntak: Beboerne kan kreve fysisk møte

Hensynet til beboerdemokratiet tilsier at styret ikke bør ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling eller årsmøte skal gjennomføres. Etter aksjeloven § 5-7 forutsetter gjennomføring av forenklet generalforsamling ved bruk av elektroniske hjelpemidler at ingen aksjeeiere motsetter seg denne gjennomføringsmåten. Formålet med bestemmelsen i aksjeloven var å gi en oppskrift på en enkel måte å holde generalforsamling på i små selskaper, når alle aksjeeierne er enige om det. Forslag til endringer i boliglovene skal gjelde alle boligselskaper – uansett størrelse. En regel som krever samtykke fra samtlige andels- eller seksjonseiere, slik *Asta Tjølsen* har tatt til orde for, vil antagelig innebære at endringen i praksis bare vil være anvendelig i små boligselskap med få eiere. Et krav om at alle skal være enige vil dermed undergrave noe av formålet med lovendringen. Departementet mener derfor det må være en viss terskel for når beboerne skal kunne kreve fysisk møte.

Departementet foreslår at minst to andelseiere, eller seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte i borettslag og eierseksjonssameier. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinær generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte, jf. borettslagsloven § 7-5 og eierseksjonsloven § 42. Når det gjelder boligbyggelagene, foreslår departementet at terskelen skal være at minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne krever det. Dette tilsvarer også terskelen for å kreve ekstraordinært møte, jf. boligbyggelagsloven § 5-7 annet ledd. Hvis et boligbyggelag har vedtektsfestet bestemmelser om delegerte, jf. boligbyggelagsloven § 5-3 første ledd, skal prosenten regnes av det totale antallet medlemmer, og ikke av de delegerte.

På bakgrunn av høringsinnspill, har departementet vurdert om terskelen for å kreve fysisk møte bør være lavere, men har ikke funnet grunnlag for dette. Departementet viser til at loven ikke oppstiller noe krav til begrunnelse for å kreve fysisk møte. Dersom terskelen blir satt for lav, vil hovedregelen i mange boligselskaper fort kunne bli fysiske møter, selv om møtene i seg selv er godt egnet for digital gjennomføring og et klart flertall ønsker dette. Terskelen må også ses i sammenheng med at styret skal sørge for at generalforsamling og årsmøte kan gjennomføres på en forsvarlig måte. Hvis det ikke er mulig på en digital plattform, må møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Terskelen for å kreve fysisk møte vil slå noe ulikt ut i store og små boligselskap. I større borettslag og sameier kan det være krevende å samle tilstrekkelig støtte for et krav om fysisk møte. I mindre borettslag og sameier, med for eksempel tjue andels- eller seksjonseiere, vil det være tilstrekkelig med to beboere for å tvinge de øvrige atten til å holde fysisk møte. Departementet mener imidlertid at disse konsekvensene ikke kan være avgjørende, og mener det ikke er hensiktsmessig å ha ulike terskler i små, middels og store boligselskap. En terskel vil aldri kunne treffe perfekt i alle enkelttilfeller. Departementet mener uansett at det prinsipielt sett er riktig at terskelen er den samme både i store og små borettslag og sameier. Det betyr at departementet ikke er enig med *Øystein Løining* i at regelen ikke passer i små eierseksjonssameier, og at det derfor bør være tilstrekkelig at *én* seksjonseier som har minst tjue prosent av stemmene, krever fysisk møte. Departementet mener det, uansett om sameiet er stort eller lite, vil være uheldig å åpne for at én enkelt person kan kreve fysisk møte. Departementet mener videre at det ikke er behov for en regel om at revisor og forretningsfører kan kreve fysisk møte, slik *Styreplan AS* har spilt inn.

Departementet tilføyer at også den motsatte problemstillingen – at noen er uenig i en styrebeslutning om at møtet skal være fysisk – kan oppstå. Departementet foreslår imidlertid at styrets beslutning i så tilfelle skal være endelig. Det betyr at ingen da kan kreve at møtet holdes digitalt. Departementet mener det ville være urimelig om lovgiver skulle pålegge noen å holde møtet digitalt, dersom styret etter en konkret vurdering av sakene, mener at møtet bør gjennomføres ved fysisk tilstedeværelse.

Digitaliseringsdirektoratet ber om at beboere som ikke har anledning til å delta i et fysisk møte kan kreve å få følge møtet digitalt. Direktoratet foreslår samme terskel for å få dette ønsket igjennom som for å be om fysiske møter, jf. drøftelsen over. Direktoratet mener at etter hvert som det blir mer vanlig å arrangere møtene helt eller delvis digitalt, vil det være små kostnader knyttet til å finne en brukervennlig egnet plattform eller applikasjon. Slik direktoratet ser det, vil det å åpne for at

de som ønsker det kan følge møtene digitalt også bidra til å styrke beboerdemokratiet. Departementet er ikke uenig i direktoratets prinsipielle poeng knyttet til beboerdemokratiet, men mener likevel at tiden ikke er moden for å pålegge et boligselskap å legge til rette for at de som ønsker det kan følge et fysisk møte digitalt.

OBOS mener det vil være svært uheldig for borettslaget eller sameiet om et krav om fysisk møte fritt kunne fremsettes helt til siste øyeblikk. OBOS viser til at aksjeloven har regler om dette og foreslår at borettslaget eller sameiet kan sette en rimelig frist for når innsigelser mot den foreslåtte møteformen må være innkommet.

Departementet er enig i at det vil være uheldig om et krav om at en generalforsamling eller et årsmøte skal skje med fysisk oppmøte kan settes frem helt til siste øyeblikk. Dersom et møte skal avholdes fysisk, må boligselskapet ofte gjøre forberedelser, slik som leie av lokale mv. I tillegg må alle andels- og seksjonseierne varsles om at møtet omgjøres til å avholdes med fysisk oppmøte innenfor de fristene som gjelder for innkalling. Dersom et krav blir fremsatt i siste øyeblikk, innebærer dette i realiteten at møtet må utsettes, noe som medfører mye ekstraarbeid for boligselskapene. Departementet mener derfor det er hensiktsmessig med en frist for å kreve fysisk møte.

Departementet har vurdert om det bør lovfestes en konkret frist for å kreve fysisk møte, eller om det er tilstrekkelig at styret får anledning til å sette en frist. Departementet mener at det er vanskelig å lovfeste en frist som tar tilstrekkelig høyde for fleksibiliteten de ulike boligselskapene har behov for i forbindelse med planlegging av møte, samtidig som den gir andels- og seksjonseierne rimelig tid til å vurdere om de skal kreve fysisk møte. Det vil være ulike behov i de forskjellige boligselskapene for når det bør klarlegges om et møte skal skje fysisk eller digitalt. For eksempel vil det i større boligselskaper ofte kreve mer planlegging å avholde et møte fysisk fordi man må leie lokaler for å gjennomføre møte. For disse vil det være et behov for å kunne innrette seg etter møteform på et tidligere stadie enn i mindre boligselskaper som kan avholde møtet i egne lokaler.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at lovene får en bestemmelse som gir styrene rett til å sette en rimelig frist for når et krav om fysisk møte senest må fremsettes. En forutsetning for en slik frist må være at andels- og seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere møteform, og eventuelt kreve, fysisk møte *etter* at det er kjent hvilke saker som skal behandles i møtet. Dette kan innebære at styrene for eksempel må be om at saker andels- og seksjonseierne ønsker behandlet må inngis i god tid før innkallingen skal sendes ut, slik at det på forhånd kan sendes varsel med frist for å kreve fysisk møte.

Ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter

Ingen høringsinstanser har hatt innvendinger mot å åpne for at også ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter kan gjennomføres digitalt. *Selvaag Prosjekt AS* opplyser at de gjennom våren 2020 erfarte at ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter egner seg spesielt godt for digital behandling. Departementet mener at ekstraordinære møter bør følge de samme reglene som de ordinære møtene, og viderefører forslaget i høringsnotatet.

4.4.4 Relevante momenter ved valg av møteform

Styret må avveie ulike momenter når det skal velge møteform. Det viktigste momentet vil oftest være hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter være best å behandle i et fysisk møte. Kompliserte saker kan noen ganger kreve muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», taler det for at møtet med fordel kan gjennomføres digitalt. Hvis for eksempel generalforsamlingen eller årsmøtet kun skal behandle årsregnskap og eventuell årsberetning, vil dette kunne være et relevant moment som styret kan legge vekt på når det skal bestemme møteform.

Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte. Styret bør i så tilfelle være tilbakeholdne med å velge digitalt møte, også for det tilfelle at beboerne ikke har benyttet seg av muligheten til å kreve fysisk møte eller det ikke er tilstrekkelig støtte for kravet, jf. punkt 4.4.3 foran.

Advokatforeningen foreslår at «saker av viktighet» ikke skal kunne behandles i møteapplikasjoner der møtene er åpne over et lengre tidsrom, siden slike møter etter foreningens syn ikke åpner for diskusjon. Advokatforeningen foreslår at forslag som etter boliglovene krever kvalifisert flertall eller samtykke fra alle (enighet) defineres som saker av viktighet. *Oddvar Lavik* er inne på det samme, mens *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* foreslår at flertallskravene kan være «retningsgivende» for valg av møteform. Departementet ser ikke at det er noen automatikk

i at saker som kan avgjøres med simpelt flertall er uviktige eller ukompliserte, mens saker som krever kvalifisert flertall eller enighet er viktige eller kompliserte. Alle vedtektsendringer krever for eksempel kvalifisert flertall, men innebærer ikke av den grunn at saken er så viktig og/eller kompliser at en reell diskusjon forutsetter at beboerne møtes ansikt til ansikt. Motsatt, kan styret ønske å få vedtak fra generalforsamlingen eller årsmøtet knyttet til valg av løsning i et større rehabiliteringsprosjekt, selv om loven ikke krever mer enn simpelt flertall (og styret derfor ikke hadde trengt å løfte saken).

Departementet presiserer at reglene om mindretallsvern i boligbyggelagsloven § 6-25, borettslagsloven § 8-15 og eierseksjonsloven § 58 annet ledd kommer til anvendelse på styrets beslutning om hvordan møtet skal gjennomføres. I helt spesielle situasjoner kan disse reglene medføre at en styrebeslutning om digitalt møte blir ugyldig.

4.4.5 Ytre rammer og føringer for gjennomføring av digitale møter

Innledning

Departementet foreslår, som nevnt i punkt 4.4.2, skjønnsmessig formulerte bestemmelser i både boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven. Bestemmelsene krever at styret skal sørge for en «forsvarlig møtegjennomføring», og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte er oppfylt. Det er på forhånd ikke mulig å angi sikkert hvilke løsninger som per i dag, og i fremtiden, vil oppfylle et krav om forsvarlig møtegjennomføring, men departementet vil likevel forsøke å angi noen ytre rammer for bruk av digitale løsninger.

Innspill departementet fikk til de midlertidige reglene under koronapandemien i 2020 viser at flere av de løsningene som ble brukt i perioden hvor unntak fra lovens krav om fysisk møte gjaldt, ikke hadde tilstrekkelig god funksjonalitet.[1] Departementet er blant annet kjent med at det ble brukt applikasjoner for gjennomføring av generalforsamling og årsmøte som ikke lot brukeren komme videre til valg av styremedlemmer før brukeren aksepterte det forslaget til styreleder som ble presentert. Videre har det vært uoverensstemmelser mellom saksangivelser på papirutgaver og i møteapplikasjon, som har ledet til at deltakerne har stemt feil på de ulike sakene.

Departementet fikk også henvendelser som viser at det i enkelte møteapplikasjoner kan legges inn kommentarer som ikke vises for andels- eller seksjonseiere som allerede har avgitt stemme. Videre er departementet kjent med at flere applikasjoner ikke har funksjoner som tillater «benkeforslag», noe som har medført at det måtte stemmes over det opprinnelige forslaget selv om flere ønsket å komme med presiseringer eller motforslag. Departementet fikk videre innspill om at styret i et borettslag skal ha kommet med nye opplysninger i en sak etter at det var åpnet for å stemme. En andelseier som allerede hadde avgitt stemme, fikk ikke anledning til å endre sin stemme. Som innspillene viser, var det enkelte svakheter ved noen av løsningene som kan ha medført at enkelte møter ikke ble gjennomført på en fullt ut forsvarlig måte. Departementet legger til grunn at løsningene vil forbedres etter hvert som man får mer praktisk erfaring med bruken av disse.

Departementet mener at lovgiver verken bør forhåndsgodkjenne eller utelukke enkelte typer digitale plattformer. Slik departementet ser det, er det viktig med en dynamisk regel som tar høyde for den raske teknologiske utviklingen. En regel som detaljregulerer kravene til de ulike løsningene og hvilke type fjernmøteteknologi som kan godkjennes, kan vanskelig bli tilstrekkelig dynamisk. Det sentrale må være at løsningene som velges tilfredsstiller de lovpålagte kravene til generalforsamling og årsmøte, og at møtet ellers kan gjennomføres på en forsvarlig måte. Departementet foreslår derfor at disse kravene fremgår av bestemmelsene.

På et overordnet nivå presiserer departementet likevel at de løsningene som brukes må ha funksjonalitet som gjør at stemmegivning skjer på like premisser og ut fra det samme faktagrunnlaget. Departementet mener at kravet om forsvarlig gjennomføring blant annet innebærer at den digitale løsningen må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye synspunkter, nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt. En del av utfordringene kan

[1] Midlertidig forskrift 8. april 2020 nr. 734 om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19 («koronaforskriften») gjaldt i perioden 8. april til 27. mai 2020. Tilsvarende unntak ble videreført i Midlertidig lov 19. juni 2020 nr. 90 om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19. Loven gjaldt frem til 1. november 2020.

antagelig løses ved at den digitale løsningen deler avviklingen av møtet i en «drøftelsesfase» og en «avstemningsfase».

Nærmere om ulike digitale plattformer

På bakgrunn av innspill og spørsmål som har kommet inn i tilknytning til den midlertidige loven, finner departementet det naturlig å knytte noen kommentarer til de ulike løsningene som departementet vet har blitt benyttet.

Møteapplikasjoner

Flere av generalforsamlingene og årsmøtene som ble avviklet under koronapandemien våren 2020 ble gjennomført via en møteapplikasjon. Med møteapplikasjon sikter departementet her til en programvare (applikasjon) som benytter datamaskinens, nettbrettets eller smarttelefonens ressurser til å utføre en oppgave. Fordelene med slike møteapplikasjoner er at de gir stor fleksibilitet, blant annet ved at møtene kan være åpne over et lengre tidsrom. På bakgrunn av høringsinnspillene antar departementet at dette kan føre til høyere deltakelse på møtene og dermed et styrket beboerdemokrati. Applikasjonene legger til rette for at brukerne kan lese saksdokumenter, delta i diskusjoner og avgi stemmer mens de har applikasjonen åpen. Brukerne kan lukke applikasjonen og forlate møtet, for senere å åpne den på nytt én eller flere ganger, så lenge møtet er åpent. Ulempene med møteapplikasjoner er at aktiviteter og oppgaver i hovedsak foregår uten lyd, video og bilde. Enkelte høringsinstanser anfører derfor at applikasjonene åpner for en uheldig form for skriftlig saksbehandling uten mulighet for reelle diskusjoner i sanntid. *Ingjerd Dale* fremhever for eksempel at det er «vanskelig å følge med for debatten foregår til alle døgnets tider, styret og forretningsfører får ikke alltid svart og korrigert før ulike nettroll og kverulanter dukker opp.» Departementet ser ulempene som fremheves, men mener likevel at møteapplikasjoner i utgangspunktet må kunne aksepteres som forsvarlig.

Fjernmøteteknologi

«Fjernmøteteknologi» (videokonferanser) gir deltakerne mulighet til å se hverandre, og diskusjon og avstemninger kan gjennomføres i «sanntid».

Departementet ser for seg at fjernmøter i praksis vil gjennomføres på to ulike måter:

Den første typen fjernmøte kan gjennomføres ved at et eller flere av styremedlemmene samler seg i et lokale, og at beboerne kan velge om de vil møte opp der eller delta via videolink – altså med en kombinasjon av fysisk og digital tilstedeværelse. I og med at møtet er i sanntid med både lyd og bilde, vil det i prinsippet ikke skille seg nevneverdig fra et møte der alle er fysisk til stede i det samme lokalet.

Den andre typen fjernmøte kan gjennomføres med krav om at alle må delta via videolink. Dette er ikke til hinder for at en eller flere andels- eller seksjonseiere samler seg, og kobler seg opp via én link.

Departementet mener at begge typer fjernmøter i utgangspunktet må kunne aksepteres som forsvarlig.

E-post og telefon

Departementet vil ikke utelukke at e-post kan egne seg for forsvarlig gjennomføring i mindre borettslag og eierseksjonssameier, der det er få deltakere i møtet. Departementet har imidlertid noe vanskelig for å se for seg at e-post er egnet til forsvarlig gjennomføring i større boligselskaper med mange møtedeltakere. Synspunkter, argumenter og stemmegivning vil kunne bli uoversiktlig, og kommunikasjonsformen legger lite til rette for interaksjon mellom beboerne. Ved kommunikasjon på e-post er det også vanskeligere å være trygg på at avsenderen er den han eller hun gir seg ut for å være.

Departementet mener at gjennomføring av generalforsamling eller årsmøte i en telefonsamtale med flere deltakere vanligvis ikke vil være en forsvarlig møteform. En samtale mellom mange deltakere, som heller ikke kan se hverandre, er antagelig lite egnet for gode diskusjoner. Departementet vil imidlertid ikke utelukke at også telefonsamtale etter omstendighetene kan fungere i veldig små boligselskap.

Ugyldighetsregel

Advokatforeningen foreslår i sitt høringsinnspill at det inntas en ugyldighetsregel i loven for vedtak hvor tekniske eller andre problemer ved gjennomføringen av generalforsamling eller årsmøte kan ha påvirket utfallet av avgjørelsen, og at ny behandling skal kunne kreves av én beboer alene.

Departementet presiserer at selv om ingen av boliglovene regulerer konsekvensene av saksbehandlingsfeil, følger det av ulovfestet rett at saksbehandlingsfeil kan resultere i ugyldige vedtak. Dersom en generalforsamling eller et årsmøte er i strid med kravet om forsvarlig gjennom-

føring, kan vedtak som blir truffet der være ugyldige. Forutsetningen er at «feilen» kan ha virket inn på vedtakets innhold. Departementet er derfor ikke enig med Advokatforeningen i at det er behov for en særskilt ugyldighetsregel.

4.4.6 Bruk av forhåndsstemmer

En mulighet til å avgi forhåndsstemme kan bidra til å sikre at de som ikke vil delta digitalt likevel får avgi stemme. Samtidig er det problematiske sider ved å bruke forhåndsstemmer. Den som forhåndsstemmer gir i praksis avkall på muligheten til å stemme etter at saken har vært diskutert i møtet. I noen saker kan bildet av saken endre seg gjennom en drøftelsesprosess. Videre kan det i møtet bli foreslått endringer i vedtaksteksten, eller komme forslag om å utsette saken. I slike saker vil eventuelle forhåndsstemmer ha liten verdi. Flere høringsinstanser argumenterer langs slike linjer når de går imot forslaget om å åpne for forhåndsstemmer. *Huseierne*, som støtter forslaget, gir samtidig uttrykk for at styrene får en vanskelig oppgave med å vurdere om forhåndsstemme kan benyttes hvis det har skjedd endringer i vedtaksgrunnlaget underveis. *Hwang Flater Analyse* erfarer at det ofte stemmes over alternativer som ikke står i innkallingen, og at det er vanlig at saker utsettes.

Siden høringsinstansene er delte i synet på dette, og ingen positivt har gir uttrykk for at det er viktig å tillate forhåndsstemmer, har departementet etter en helthetsvurdering konkludert med ikke å gå videre med forslaget.

4.4.7 Avvikende bestemmelser i vedtektene

Departementet har vurdert om det bør være adgang til å fastsette avvikende bestemmelser i vedtektene om bruk av elektronisk og fysisk generalforsamling eller årsmøte, for eksempel at dette alltid skal gjennomføres som fysisk møte. Et hensyn som taler for en slik adgang er at det underbygger beboerdemokratiet, og muligheten for at hvert enkelt boligselskap kan fastsette den løsningen som passer best for dem. Departementets forslag om å fjerne lovenes absolutte krav om fysisk møte legger opp til fleksible regler, som gir ulike alternativer for hvordan den enkelte generalforsamling og det enkelte årsmøte kan gjennomføres. Departementet mener det vil svekke formålet med lovendringene og deres effektivitet om det enkelte boligbyggelag, borettslag eller eierseksjonssameie skal kunne sette til side en løsning som loven kun åpner for – ikke pålegger. I tillegg kan behovene endre seg, og det vil ikke alltid være kurant å få endret vedtektene senere. Departementet viser også til, slik *Huseierne* legger vekt på, at forslaget uansett har en «sikkerhetsventil» ved at andels- eller seksjonseiere i gitte tilfeller kan kreve fysisk møte, jf. punkt 4.4.3. Ingen høringsinstanser har uttrykt at de ikke støtter departementets vurdering på dette punktet. Departementet fastholder derfor at det ikke bør åpnes for å tilsidesette lovenes regler om hvordan generalforsamling eller årsmøte kan gjennomføres i vedtektene.

5 Gjennomføring av styremøte

5.1 Gjeldende rett

Borettslagsloven § 8-5 og eierseksjonsloven § 56 første ledd synes forutsetningsvis å kreve at styremøter i borettslag og eierseksjonssameier gjennomføres som fysisk møte. Lovene åpner i utgangspunktet ikke for at styremøtene avholdes på annen måte, selv om det i juridisk teori er anført at det etter en konkret vurdering er adgang til å behandle saker utenom fysisk møte. Departementet viser til Lilleholt og Wyller, Borettslovene med kommentarer (2. utg.) s. 664 – 665, der forfatterne legger til grunn at «noenlunde enkle saker» kan behandles ved sirkulasjon, telefonmøte e.l.

I boligbyggelagsloven § 6-17 første ledd er utgangspunktet at styremøtene skal gjennomføres som fysisk møte, men styrets leder kan velge at en sak «leggjast fram skriftleg eller takast opp på annan fullgod måte». Av forarbeidene fremgår det at det eksempelvis kan være via telefon eller e-post, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) s. 233.

5.2 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo å fjerne borettslagslovens og eierseksjonslovens krav om at styremøter må gjennomføres ved fysisk oppmøte. Departementet foreslo at det i stedet skal være opp til styret å bestemme hvordan møtet skal gjennomføres, men at hvert enkelt styremedlem skulle ha rett til å kreve fysisk møte.

Boligbyggelagsloven åpner i større grad enn borettslagsloven og eierseksjonsloven for at styremøter kan gjennomføres uten fysisk møte, men den bygger likevel på et premiss om at møtene som et utgangspunkt skal være fysiske. Departementet foreslo derfor en endring som slår fast at styret selv bestemmer møteform.

5.3 Høringsinstansenes syn

Alle de ti høringsinstansene som har uttalt seg om forslaget støtter det. Disse er *Asker og Bærum Boligbyggelag, Boligmentoren, Digitaliseringsdirektoratet, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseierne, NBBL, OBOS, Selvaag Prosjekt AS, Styreplan AS* og *en privatperson.*

OBOS foreslår å endre ordlyden i den foreslåtte bestemmelsen fra at «styret avgjer» til at «styrets leiar avgjer». OBOS viser til at det er styrets leder som skal lede styrets arbeid og sørge for at det holdes styremøter, og at regelen om at ethvert styremedlem kan kreve fysisk møte uansett vil sikre at fysiske møter holdes hvis det er nødvendig.

Styreplan AS mener at i tillegg til styremedlemmene, må revisor og forretningsfører også kunne kreve fysisk styremøte. Styreplan AS viser til at revisor og forretningsfører ofte er de profesjonelle aktørene, og at de derfor bør kunne sikre at faglige vurderinger og innspill blir grundig behandlet.

5.4 Departementets vurderinger

Ingen av høringsinstansene har motsatt seg forslaget om at styret selv skal bestemme møteform. Departementet ser ingen betenkeligheter med å overlate denne vurderingen til styrene.

Departementet er enig med OBOS i at kompetansen til å avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres med fordel kan legges til *styreleder* (i stedet for styret). I borettslag og eierseksjonssameier får det enkelte styremedlem rett til å kreve at møtet skal gjennomføres som fysisk møte, og departementet ser derfor ingen betenkeligheter ved å legge kompetansen til styreleder. I boligbyggelag har styreleder allerede etter gjeldende lov rett til å bestemme at saker skal behandles skriftlig eller på annen fullgod måte, med unntak av behandling av årsregnskap og årsmelding. Departementet kan på denne bakgrunn vanskelig se at ikke også styreleder i et boligbyggelag bør ha kompetanse til å bestemme om sakene skal behandles i møte eller på annen måte. Departementet er ikke enig med *Styreplan AS* i at revisor og forretningsfører bør ha rett til å kreve at styremøtet er fysisk. Departementet finner det unaturlig at revisor og

forretningsfører skal få en lovbestemt rett til å kreve at et styremøte skal være med fysisk oppmøte. Etter departementets vurdering er styret selv nærmest til å avgjøre hvilken møteform som er mest hensiktsmessig.

6 Kommunikasjon mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere

6.1 Gjeldende rett

Boligbyggelagsloven § 1-5 og borettslagsloven § 1-6 regulerer «bruk av elektronisk kommunikasjon» i boligbyggelag og i borettslag.[2] Bestemmelsene regulerer ikke hva slags kommunikasjonsform selskapene må eller bør benytte, kun hvilke krav som gjelder hvis de vil benytte elektronisk kommunikasjon. Begge bestemmelsene krever at det foreligger uttrykkelig forhåndssamtykke til dette. Den reelle hovedregelen er derfor at kommunikasjonen skal skje på papir (i brev eller ved distribusjon på dørmatter eller i postkasser). I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om forhåndssamtykke til elektronisk kommunikasjon i perioden 8. april til 27. mai 2020. Midlertidig lov om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19, som gjaldt frem til 1. november 2020, åpnet for tilsvarende unntak.

Eierseksjonsloven har verken generelle bestemmelser om elektronisk kommunikasjon eller forhåndssamtykke. Lovens § 43 tredje ledd har imidlertid en bestemmelse som positivt sier at elektronisk kommunikasjon regnes som «skriftlig» innkalling til årsmøte. Da eierseksjonsloven ble vedtatt i 2017, var det ikke det samme behovet for å regulere adgangen til å bruke elektronisk kommunikasjon som da borettslovene ble vedtatt i 2003. Dette, sammenholdt med den positive reguleringen i eierseksjonsloven § 43 tredje ledd, kan tale for at lovgiver må ha ment at elektronisk kommunikasjon alltid kan aksepteres når eierseksjonsloven krever skriftlighet. På den annen side, kan det argumenteres med at når andre bestemmelser i loven ikke har tilsvarende regler, så må den positive reguleringen i § 43 tredje ledd medføre at adgang til elektronisk kommunikasjon ikke kan innfortolkes i lovens øvrige regler. Den manglende reguleringen kan tilsi begge deler, og spørsmålet er derfor rettslig sett uklart.

6.2 Departementets høringsforslag

Departementet mente at det er lite hensiktsmessig at lovene oppstiller en hovedregel om hvilken kommunikasjonsform styrene skal benytte når det skal sende meldinger. Departementet foreslo i stedet at styret selv bestemmer kommunikasjonsmåte. Forslaget var begrunnet med at styret er nærmest til å vurdere hvilken kommunikasjonsmåte som passer «lokalt». En slik fleksibel regel tar for det første høyde for styrer som ikke ønsker å gi informasjon på e-post. For det andre gjør en slik regel det mulig for styrer å se hen til om det i laget bor mange som har signalisert at de ikke ønsker å motta informasjon elektronisk. Departementet viste også til at den raske teknologiske utviklingen medfører at synet på hva som er en alminnelig kommunikasjonsmåte stadig er i endring, og at det derfor fremover kan bli behov for og ønske om å gi informasjon på en annen måte enn det som vanligvis gjøres i dag.

Departementet foreslo også en lovfestet rett for andels- og seksjonseierne til å reservere seg mot å motta informasjon elektronisk. Forslaget er ment å ivareta de som av ulike årsaker ønsker å motta informasjon i papirform.

6.3 Høringsinstansenes syn

Elleve høringsinstanser har uttalt seg om forslaget. *Asker og Bærum Boligbyggelag, Advokatforeningen, Boligmentoren, Datatilsynet, Digitaliseringsdirektoratet, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseierne, OBOS, NBBL og Selvaag Prosjekt AS* støtter forslaget. *Hwang Flater Analyse* støtter at styret kan beslutte kommunikasjonsform i «løpende saker», men ikke ved

[2] Begrepet «elektronisk kommunikasjon» er ikke definert i boliglovene. Begrepet er definert i lov 4. juli 2003 nr. 83 om elektronisk kommunikasjon (ekomloven). Loven er nyere enn boligbyggelagsloven og borettslagsloven, men kan gi veiledning for forståelsen av begrepene også her. Den mest aktuelle formen for elektronisk kommunikasjon i boligselskap er e-post, og drøftelsen har primært e-post for øye.

utsendelse av «formelle papirer» (slik som innkalling til generalforsamling).

Datatilsynet og *Advokatforeningen* mener at den foreslåtte lovteksten kan føre til at boligselskapene vil benytte seg av e-post uten å foreta nødvendige vurderinger av kravet til behandlingsgrunnlag i personvernforordningen artikkel 6. Slik disse høringsinstansene ser det, er det ikke tilstrekkelig at det kun fremgår av spesialmerknadene til bestemmelsene at styret må vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte. De foreslår at en henvisning til personvernforordningens krav til behandlingsgrunnlag tas inn i lovbestemmelsen.

6.4 Departementets vurderinger

Teknologien har utviklet seg svært mye de siste årene, og elektronisk kommunikasjon har blitt den praktiske hovedregelen i de fleste sammenhenger. Departementet mener at boliglovene må tilpasses denne utviklingen. Elektronisk kommunikasjon gir styrene en mulighet til å kommunisere med andels- og seksjonseiere i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier på en rask og enkel måte. Departementet mener at det bør være enkelt for styrene å benytte seg av denne kommunikasjonsformen.

Det kan være ressurskrevende for boligselskapene å oppfylle boliglovenes krav om å innhente uttrykkelig forhåndssamtykke. Det kan føre til at boligselskaper velger å ikke benytte seg av elektroniske kommunikasjonsmidler, også i de tilfellene dette klart er den mest praktiske måten å kommunisere på.

Departementet mener at en regel som gir styret anledning til å velge kommunikasjonsform, gjør det enklere å legge til rette for en hensiktsmessig kommunikasjonsform i det enkelte boligselskap. For det første gjør en slik regel det mulig for styrer, som i og for seg foretrekker å sende meldinger elektronisk, å se hen til om det i laget bor mange som har signalisert at de ikke ønsker å motta informasjon elektronisk. I så tilfelle kan styret bestemme at disse – eller alle – skal få meldingene på papir. Videre gir dette styret muligheten til å vurdere kommunikasjonsform ut fra hva slags innhold meldingen har. De fleste meldinger inneholder ikke sensitive personopplysninger. En fleksibel regel, slik departementet foreslår, gjør det imidlertid mulig for styret å velge en sikrere kommunikasjonsform enn e-post, hvis det unntaksvis skulle være aktuelt å sende sensitive opplysninger.

For det andre tar en slik regel høyde for styrer som ikke ønsker å gi informasjon på e-post. Det kan for eksempel være at styrets leder, eller ett eller flere av styremedlemmene, ikke behersker e-post. Det kan også være styremedlemmer som har prinsipielle motforestillinger (for eksempel knyttet til personvern) mot å bruke e-post i sin kommunikasjon med beboerne.

Ti av elleve høringsinstanser støtter forslaget fullt ut. *OBOS* skriver blant annet at det er på «høy tid» at loven endres. OBOS viser til at elektronisk kommunikasjon har blitt hovedregelen i de aller fleste tilfeller og at det er miljømessige fordeler knyttet til å slippe å utferdige og distribuere materiale på papir.

Hwang Flater Analyse er enig med departementet i at løpende informasjon av praktisk karakter må kunne gis i den kommunikasjonskanalen som styret velger. Hwang Flater Analyse mener imidlertid at det bør være opp til andels- og seksjonseierne hvilken informasjonskanal som benyttes når styret skal sende ut mer formelle dokumenter, slik som årsregnskap, saksfremlegg og protokoller til generalforsamling.

Departementet er enig i at det kan være andels- og seksjonseiere som av ulike årsaker foretrekker å få tilsendt informasjon og dokumenter fra styret i vanlig post. Dette kan være fordi eieren ikke behersker e-post eller av andre årsaker ikke ønsker å være tilgjengelig elektronisk. Departementet mener at hensynet til disse seksjons- og andelseierne ivaretas gjennom en lovfestet rett til å reservere seg mot å motta informasjon elektronisk. De som for eksempel ikke har e-post vil ikke bli tvunget til å opprette en e-postkonto for å motta informasjon fra styret. De som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta meldinger på e-post, vil heller ikke kunne pålegges å benytte en elektronisk kanal.

Departementet foreslår etter dette at boliglovene får regler om at styret velger kommunikasjonsform med andels- og seksjonseierne. Departementet foreslår videre en adgang til å reservere seg mot å motta informasjon elektronisk.

Både *Datatilsynet* og *Advokatforeningen* er positive til den foreslåtte regelen, men mener at lovteksten bør tydeliggjøre styrets ansvar for å vurdere om det foreligger behandlingsgrunnlag etter personvernforordningen. Advokatforeningen skriver at det er stor variasjon i hvilken bakgrunn og kompetanse styrene i boligselskapene besitter, og at boliglovene for mange vil være den viktigste kilden til informasjon. Datatilsynet mener at konsekvensen av å ikke innta en slik presisering i lovteksten vil være at boligselskapene i stor

utstrekning vil benytte seg av e-post uten å foreta nødvendige vurderinger av kravet til behandlingsgrunnlag i personvernregelverket.

Departementet ser at det vil være en risiko for at vurderingene som må gjøres etter personvernforordningen i praksis vil kunne bli oversett. Departementet er likevel ikke enig i at den riktige måten å løse dette på er ved å henvise til personopplysningsregelverket i lovteksten. Departementet mener at en slik henvisning vil kunne bli misvisende når den kun knytter seg til bestemmelsen om elektronisk kommunikasjon. Personopplysningsloven gjelder også for ikke-elektronisk behandling (så lenge det finnes et register), og også i andre tilfeller enn ved kommunikasjon, f.eks. ved oppbevaring av dokumentasjon. Departementet mener etter dette at utfordringene knyttet til styrenes eventuelle manglende kjennskap til regelverket må møtes med andre tiltak.

OBOS foreslår at § 4-2 annet ledd i boligbyggelagsloven endres slik at også fødselsnummer/d-nummer skal føres inn i andelseierboken. OBOS viser til at navn, fødselsdato og adresse i svært mange tilfeller ikke er nok for å gjøre en sikker identifisering av andelseieren, noe som kan føre til både feilføringer og forveksling av andelseiere. Ved å innta et krav om å føre fødselsnummer/d-nummer inn i andelseierboken vil den få en «mye større grad av presisjon og gi mulighet for en langt mer sikker identifisering av andelseierne enn i dag».

Departementet ser at andelseierboken vil kunne bli mer presis og lette arbeidet for boligbyggelagene dersom også fødselsnummer/d-nummer skulle registreres. Departementet har imidlertid behov for å utrede konsekvensene av å innta en slikt krav nærmere, spesielt de personvernrettslige konsekvensene. Departementet vil eventuelt komme tilbake med et endringsforslag i forbindelse med senere lovrevisjoner.

7 Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter

7.1 Gjeldende rett

Protokoller

Boligbyggelagsloven § 5-17 tredje ledd, borettslagsloven § 7-9 annet ledd og eierseksjonsloven § 53 krever at protokoller fra generalforsamling og årsmøte underskrives av møtelederen og minst én andelseier, seksjonseier eller annen person som møtet velger blant de som er tilstede. Det fremgår ikke av ordlyden i bestemmelsene at protokollene må undertegnes ved håndskreven signatur, men det er i praksis lagt til grunn at lovene ikke åpner for elektronisk signatur.[3]

Tilsvarende må trolig legges til grunn i boligbyggelagsloven § 6-26 tredje ledd, borettslagsloven § 8-7 annet ledd og eierseksjonsloven § 56 femte ledd, som krever at protokoller fra styremøter skal underskrives av de som deltok i møtet.

I koronaforskriften ble det gjort et midlertidig unntak fra kravet om fysisk signatur i perioden 8. april til 27. mai 2020. Unntakene ble videreført i midlertidig lov om forlenget frist og unntak fra krav til fysisk generalforsamling og årsmøte mv. i boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19. Loven gjaldt i perioden 22. juni til 1. november 2020.

Stiftelsesdokumenter

Boligbyggelagsloven § 2-6 og borettslagsloven § 2-7 krever at alle stifterne av henholdsvis boligbyggelaget og borettslaget skal «skrive under» på stiftingsdokumentet.

7.2 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo å endre alle de lovbestemmelsene som bruker ord som «underskrive», «underskrift» og lignende, til «signere» og «signatur» mv. Departementet foreslo også en hjemmel for å kunne regulere krav til sikkerhetsnivå i forskrift.

Departementet presiserte at det fortsatt skal være mulig å signere fysisk på papir, for de som ikke har tilgang til en elektronisk signaturløsning. Departementet foreslo derfor en lovendring som sikrer dette, både for møteprotokoller og stiftelsesdokumenter.

7.3 Høringsinstansenes syn

Ti høringsinstanser har uttalt seg om forslaget, og alle disse støtter forslaget. Disse er *Asker og Bærum Boligbyggelag, Advokatforeningen, Boligmentoren, Digitaliseringsdirektoratet, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseierne, NBBL, OBOS, Styreplan AS* og *en privatperson.*

OBOS foreslår i tillegg at generalforsamlingen eller årsmøtet kan beslutte at elektronisk verifisering gjennom møteapplikasjon kan tre i stedet for signatur av protokollen.

I forlengelsen av departementets forslag om å åpne for elektronisk signatur, foreslår *Styreplan AS* at alle styremedlemmene skal signere protokollen. Styreplan AS mener at en åpning for elektroniske signaturløsninger eliminerer «utfordringen med å få underskrift fra alle på papirprotokollen». Videre mener Styreplan AS at ved å stille krav om at alle styremedlemmene signerer protokollen, vil uklarheter «om hva deltakende styremedlem egentlig betyr, når man ikke møtes fysisk» unngås.

7.4 Departementets vurderinger

Ingen av høringsinstansene har motsatt seg forslaget. Når boliglovene først skal åpne for digitale møter og elektronisk kommunikasjon, er det etter departementets syn viktig at de ikke har hindre for elektroniske signaturløsninger.

Departementet foreslår å endre alle de lovbestemmelsene som bruker ord som «underskrive», «underskrift» og lignende, til «signere» og «signatur» mv. for å tydeliggjøre at elektronisk signatur

[3] Reglene for elektronisk signatur fremgår av en EU-forordning (eIDAS) som også gjelder som norsk lov.

er likestilt med håndskreven signatur. Lovforslaget er ment å likestille elektronisk og fysisk signatur, og tar med andre ord også høyde for de som fortsatt ønsker å signere fysisk på papir.

Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. En grunnleggende forutsetning vil være at signaturløsningen ivaretar krav til informasjonssikkerhet og notoritet. Elektronisk signatur og eID, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, vil alltid være en betryggende elektronisk signatur.

En elektronisk signatur kan ha tre ulike nivåer. Det enkleste nivået betegnes kun som elektronisk signatur. Denne defineres i den ovenfor nevnte forordningens artikkel 3 pkt. 10 som «data i elektronisk form som er lagt ved eller er logisk knyttet til andre data i elektronisk form og som underskriveren bruker til å signere». Det neste nivået betegnes som *avansert* elektronisk signatur, mens det øverste nivået er *kvalifisert* elektronisk signatur.

Departementet mener at det ikke på det nåværende tidspunktet er nødvendig å regulere noe krav til sikkerhetsnivå på signaturløsningen. Derimot foreslår departementet at lovene får en hjemmel for å kunne gi slike regler i forskrift, dersom det viser seg at det blir behov for dette.

OBOS har foreslått at elektronisk verifisering gjennom møteapplikasjon bør tre i stedet for signatur av protokollen i de tilfellene årsmøtet eller generalforsamlingen godkjenner dette. Forslaget innebærer en endring som går lengre enn det som har vært på høring. Departementet stiller seg ikke negativ til forslaget, men siden det innebærer en realitetsendring som ikke har vært på høring, mener departementet at forslaget bør utredes nærmere før en eventuell endring kan gjennomføres.

I forlengelsen av at det åpnes for elektronisk signatur, foreslår *Styreplan AS* å lovfeste et krav om at alle styremedlemmene skal signere på styremøteprotokollen. Styreplan AS skriver at man da vil unngå uklarheter «om hva deltakende styremedlem egentlig betyr, når man ikke møtes fysisk». Departementet er ikke enig i dette. Det er ikke slik at muligheten til å benytte elektronisk signatur automatisk innebærer at alle styrer ønsker å signere elektronisk eller har gode løsninger for dette. Det vil derfor ikke nødvendigvis være enkelt å få samtlige styremedlemmer til å signere protokollen. Uansett innebærer signering av protokollen at styremedlemmet som signerer bekrefter at det som fremgår av protokollen er en korrekt fremstilling av det som ble diskutert og vedtatt i styremøtet. Om ett eller flere av styremedlemmene ikke var til stede på styremøtet, er det derfor heller ikke naturlig at de signerer protokollen.

8 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

8.1 Gjeldende rett

Verken boligbyggelagsloven, borettslagsloven eller eierseksjonsloven har generelle regler om hvordan lovpålagt dokumentasjon skal utarbeides eller oppbevares. Lovene har herunder ikke regler om hvor eller hvor lenge slik dokumentasjon skal oppbevares.

Eksempler på dokumentasjon som kreves utarbeidet etter lovene, er protokoll fra generalforsamling og årsmøte. Plikten til å føre protokoll følger av boligbyggelagsloven § 5-17 første ledd, borettslagsloven § 8-7 annet ledd og eierseksjonsloven § 53. Andre eksempler på dokumentasjon som kreves utarbeidet etter boliglovene er regnskap og stiftelsesdokumenter.

8.2 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo at boliglovene får bestemmelser som setter krav til utarbeidelse og oppbevaring av den dokumentasjonen som kreves utarbeidet etter lovene. Departementet presiserte at forslaget kun omfattet den dokumentasjon som er *påkrevd etter boliglovene*, og at det bygget på tilsvarende regler om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon i aksjeloven § 1-6.

Departementet foreslo en bestemmelse som på et overordnet nivå krever at dokumentasjonen utarbeides og oppbevares på en «trygg og forsvarlig måte». Kravet innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Mer konkret foreslo departementet at dokumentasjonen skal være i «lesbar form». Om dokumentasjonen utarbeides på papir, i elektronisk form eller på annen måte, vil være opp til det enkelte boligselskap å avgjøre.

For å ta høyde for fremtidig teknologisk utvikling, foreslo departementet ikke detaljerte krav til oppbevaringssystemer og lagringsmedium. Etter forslaget sidestilles elektronisk lagring med lagring på papir.

Departementet foreslo at styret selv får bestemme oppbevaringssted. Samtidig presiserte departementet at selskapsdokumentasjon som befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslo å gi styret ansvaret for å overholde kravene.

Departementet foreslo til slutt en forskriftshjemmel for det tilfelle at senere erfaringer skulle tilsi at det blir behov for å regulere hva som er en «trygg og forsvarlig» oppbevaringsmåte. Forslaget til hjemmel dekket også nærmere regler om oppbevaringstid.

8.3 Høringsinstansenes syn

Åtte høringsinstanser har uttalt seg om forslaget. Disse er *Asker og Bærum Boligbyggelag, Advokatforeningen, Boligmentoren, Digitaliseringsdirektoratet, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseierne, NBBL* og *OBOS*. Alle støtter forslaget. *Digitaliseringsdirektoratet* ber imidlertid om at departementet revurderer kravet om «lesbar form», for å ta høyde for fremtidige teknologiske løsninger som åpner for nye måter å samle inn og lagre dokumentasjon på.

8.4 Departementets vurderinger

Alle høringsinstansene støtter forslaget, og departementet følger opp forslaget om at boliglovene får bestemmelser som på et overordnet nivå krever at dokumentasjonen utarbeides og oppbevares på en «trygg og forsvarlig måte». Kravet innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Digitaliseringsdirektoratet ber departementet om å revurdere kravet om lesbar form. Direktoratet mener det er viktig at lovene tar høyde for eksisterende og fremtidige teknologiske løsninger som åpner for nye måter å samle inn og lagre dokumentasjon på. Departementet støtter Digitaliseringsdirektoratets innspill og går bort fra høringsnotatets forslag om at dokumentasjonen skal være i «lesbar form». Formatet på doku-

mentasjonen vil derfor i utgangspunktet være opp til det enkelte boligselskap å avgjøre. Departementet vil likevel presisere at boliglovene – eller andre lover – kan ha bestemmelser som setter begrensinger for hva slags format boligselskapet kan velge på dokumentasjonen. Slike regler vil i tilfelle gå foran den generelle regelen om lagring av dokumentasjon departementet foreslår her. For eksempel forutsetter boliglovene at møteprotokoller fra generalforsamling og årsmøte skal være «skriftlig» (fysisk eller digital). Videre kan regnskapsloven ha egne krav til hvordan årsregnskap og årsberetning skal utformes.

Departementet foreslår at styret får ansvaret for å overholde kravene.

Departementet foreslår til slutt en forskriftshjemmel for det tilfelle at senere erfaringer skulle tilsi at det blir behov for å regulere hva som er egnet format på dokumentasjonen og en «trygg og forsvarlig» oppbevaringsmåte.

9 Økonomiske og administrative konsekvenser

Totalt finnes det 8 540 borettslag med tilsammen 357 430 andeler (boliger). Det er cirka 63 000 eiendommer som er seksjonert i cirka 500 000 seksjoner. Av disse er cirka 91 prosent boligseksjoner og 9 prosent næringsseksjoner (lokaler). Det betyr at over 800 000 boliger med tilhørende husstander omfattes av forslagene. Borettslagsloven og eierseksjonsloven berører derfor svært mange mennesker, og tilsvarende blir mange påvirket av endringene i lovene.

Innsparingspotensialet ved forslagene er betydelig ved å åpne for digitale løsninger for årsmøter. Departementet viser til at tilsvarende lovendringer ble estimert til å gi store besparelser da dette ble innført for aksjeselskapene. Departementet legger til grunn at de samme mulighetene for besparelser gjelder for boligselskapene. Det gjelder spesielt for forretningsførere, og særlig de store som forvalter mange boligselskaper. Det kan igjen komme den enkelte andels- og seksjonseier til gode ved at utgiftene til gjennomføring av møter kan bli vesentlig lavere. Forslaget om å åpne for at møter gjennomføres digitalt, vil både på kort og lang sikt lette gjennomføringen av møter og tilrettelegge for at beslutninger kan tas.

Digitale løsninger legger til rette for økt deltakelse i beslutningsprosesser i boligselskapene, da det for mange kan senke terskelen for å være med i behandlingen av saker, si sin mening og avgi sin stemme.

Boligselskaper som tar i bruk e-post, for eksempel til å sende innkalling til generalforsamling, vil kunne spare mye penger. Departementet mener det er rimelig å legge til grunn en besparelse på cirka kr 50 per digitaliserte melding.

Å legge til rette for digitale og mer effektive prosesser vil også være positivt i et miljøperspektiv. Behovet for papir og fysiske forsendelser mv. kan reduseres vesentlig.

Skal reell digitalisering og besparelsene oppnås, er det en forutsetning at boligselskapene tar i bruk de løsningene som lovforslagene åpner for. Det vil derfor være viktig å formidle og synliggjøre forenklingene, spesielt overfor styrer og forretningsførere, slik at mulighetene gjøres kjent. Det er videre en forutsetning at brukervennlige elektroniske løsninger er tilgjengelige, og at markedet utvikler nye tekniske løsninger som kan bidra til å øke bruken av digitale løsninger. Dette er en forutsetning for at mange av beboerne kan få et minst like godt tilbud som et fysisk møte.

Forslagene anses å medføre kun mindre kostnader. Det kan bli behov for noe anskaffelse og tilrettelegging av utstyr for gjennomføring av digital kommunikasjon og møtegjennomføring. Det er grunn til å tro at en del utstyr allerede er på plass hos forretningsførere og styrer, og departementet legger til grunn at dette ikke vil gi betydelige utgifter. Totalt sett vil forslaget gi vesentlig større besparelser enn kostnader.

Lovendringene vil ikke ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

10 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget

10.1 Endringer boligbyggelagsloven

Til § 1-5

Endringsforslaget er nærmere omtalt i kapittel 6 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at bestemmelsen endrer overskrift fra «Bruk av elektronisk kommunikasjon» til «Meldingar mv.». Formålet med endringen er å vise at bestemmelsen vil likestille elektronisk og papirbasert kommunikasjon.

Departementet foreslår å endre *første ledd* slik at det ikke lenger vil være krav om at laget må innhente uttrykkelig forhåndssamtykke for å kommunisere elektronisk med andelseierne. Departementet foreslår i stedet i *første punktum* en bestemmelse som går ut på at styret bestemmer hvordan meldinger og annet etter loven skal gis. Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7.

Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Kravet til behandlingsgrunnlag er nærmere omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen. Kravet gjelder både for behandlingen av e-postadressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunnlag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Forslaget innebærer ikke at andelseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Forslaget innebærer heller ikke at andelseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har andelseieren etter *annet punktum* adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Andelseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på en «trygg» (betryggende) og «tenleg» (hensiktsmessig) måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til andelseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en andelseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til den aktuelle meldingen, er behovet for notoritet lavere.

I *nytt tredje ledd* foreslår departementet en bestemmelse som positivt sier at hvis andre bestemmelser i loven krever at meldinger og lignende skal gis «skriftlig», så er ikke dette til hinder for elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Ved vurderingen av om kravet om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte er oppfylt, må styret blant annet se hen til lagets behov for fleksibilitet og hensynet til ivaretakelse av andelseiernes interesser. Kravet må også ses i sammenheng med innholdet i meldingen som skal gis til andelseierne.

I *nytt fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og lignende mellom laget og andelseierne.

Til § 1-6

Bestemmelsen er omtalt i kapittel 8 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som det er krav om etter lova» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget

omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som er egnet format på dokumentasjonen, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivået for signatur.

Til § 2-6

Endringen i *første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere» for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Tilsvarende endring er gjort i *annet punktum*. Bestemmelsen i *tredje punktum* er ny, og presiserer at stiftelsesdokumentet både kan opprettes på papir og gjennom elektroniske løsninger for stiftelse av boligbyggelag godkjent av Foretaksregisteret.

Til § 2-8

Endringen i *første ledd* går ut på å erstatte «underskrive» med «signert», for å tydeliggjøre at melding til Foretaksregisteret kan signeres både elektronisk og med håndskreven underskrift.

Til § 5-2

Endringen i *annet ledd første punktum* går ut på å fjerne ordene «og datert», og må ses i sammenheng med *nytt annet punktum* som sier at den skriftlige fullmakten skal være «signert og datert». Dette innebærer at elektronisk signatur er tillatt. Nytt *siste punktum* presiserer at kravet om signering og datering også gjelder for tilbakekalling av fullmakten.

Til § 5-6

Departementet foreslår i et nytt *fjerde ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte boligbyggelag å avgjøre hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk generalforsamling oppheves. Bestemmelsen er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i femte punktum krav om «forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter kunne være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital møtegjennomføring antagelig oftest være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange andelseiere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til generalforsamling dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. boligbyggelagsloven § 5-8 annet ledd. Når retten innkaller til generalforsamling, skal retten ved medhjelperen ha samme kompetanse som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Departementet foreslår i *annet punktum* at minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Noen boligbyggelag har vedtektsfestet bestemmelser om delegerte, jf. boligbyggelagsloven § 5-3 første ledd. I disse tilfellene skal prosenten regnes av det totale antallet medlemmer, og ikke av de delegerte. Bestemmelsen forutsetter at styret gir tydelig informasjon til andelseierne om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt, slik at andelseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Departementet foreslår i *tredje punktum* å åpne for at styret kan sette en frist for når andelseierne kan fremsette et krav om at generalforsamlingen skal gjennomføres med fysisk oppmøte. I *fjerde punktum* er det presisert at fristen

ikke kan starte å løpe før andelseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles på generalforsamlingen. Kravet har sammenheng med at andelseierne ikke har et reelt grunnlag for å vurdere om det er behov for et fysisk møte før det er kjent hvilke saker generalforsamlingen skal behandle. Fjerde punktum presiserer videre at andelseierne må få rimelig tid til å vurdere om de ønsker å fremme et krav om fysisk møte, samt til å eventuelt fremme et slikt krav. Ettersom det må være minst en tjuendedel av andelseierne som fremsetter krav om fysisk møte, må fristen også gi andelseierne tid til å samkjøre seg.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *femte punktum* presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at andelseierne møtes ansikt til ansikt. Femte punktum krever også at det foreligger «system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres generalforsamlingen over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *sjette punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet. Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og passordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. Synet på hva som er «trygt» vil kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

Til § 5-7

Departementet foreslår i *nytt tredje ledd* å slå fast at § 5-6 fjerde ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

Til § 5-17

Endringen i *tredje ledd første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere» for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur.

Til § 6-17

Endringen er nærmere omtalt i kapittel 5 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår å oppheve regelen i *første ledd* om at styret i utgangspunktet skal behandle sakene i fysisk møte, og i stedet innføre en regel om at styret selv avgjør om sakene til behandling i styret skal behandles på et fysisk møte eller på annen måte, for eksempel via videokonferanse.

Til § 6-26

Endringene i *tredje ledd første og annet punktum* går ut på å erstatte «skrivast under» og «skrive under» med «signerast» og «signere». Begge endringene er for å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur.

10.2 Endringer i borettslagsloven

Til § 1-6

Endringsforslaget er nærmere omtalt i kapittel 6 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at bestemmelsen endrer overskrift, fra «Bruk av elektronisk kommunikasjon» til «Meldingar mv.». Formålet med endringen er å vise at bestemmelsen vil likestille elektronisk og papirbasert kommunikasjon.

Departementet foreslår å endre *første ledd* slik at det ikke lenger vil være krav om at laget må innhente uttrykkelig forhåndssamtykke for å kommunisere elektronisk med andelseierne. Departementet foreslår i stedet i *første punktum* en bestemmelse som går ut på at styret selv bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven skal gis. Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7. Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Kravet til behandlingsgrunnlag er nærmere omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen. Kravet gjelder både for behandlingen av e-postadressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunn-

lag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Lovendringen innebærer ikke at andelseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Endringen innebærer heller ikke at andelseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har andelseieren etter *annet punktum* adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Andelseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på en «trygg» (betryggende) og «tenleg» (hensiktsmessig) måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til andelseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en alminnelig andelseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til meldingen, er behovet for notoritet lavere.

I *nytt tredje ledd* foreslår departementet å presisere at eventuelle lovbestemte krav om at meldinger eller annet skal være eller gis «skriftleg» ikke utelukker elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Terskelen for å konstatere at en melding er gitt på en trygg og hensiktsmessig måte er høyere når det for eksempel er knyttet rettsvirkninger til en melding, slik som ved pålegg om salg.

I *nytt fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og lignende mellom laget og andelseierne.

Til § 1-7

Bestemmelsen er nærmere omtalt i kapittel 8 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som det er krav om etter lova» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som er egnet format på dokumentasjonen, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivået for signatur.

Til § 2-7

Endringen i *første punktum* går ut på å erstatte «skrive under» med «signere». Formålet er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Tilsvarende endring er gjort i *annet punktum*. Bestemmelsen i *tredje punktum* er ny, og presiserer at stiftelsesdokumentet både kan opprettes på papir og gjennom elektroniske løsninger for stiftelse av borettslag godkjent av Foretaksregisteret.

Til § 2-9

Endringen i *første ledd* går ut på å erstatte «underskrive» med «signert». Formålet er å tydeliggjøre at melding til Foretaksregisteret kan signeres både elektronisk og med håndskreven signatur.

Til § 7-4

Endringene er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i et *nytt fjerde ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte borettslag å avgjøre hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk generalforsamling oppheves.

Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i femte punktum krav om «forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter kunne være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital møtegjennomføring antagelig oftest være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til generalforsamling dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. borettslagsloven § 7-6 annet ledd. Når retten innkaller til generalforsamling, skal retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Retten til å delta i behandlingen av sakene på generalforsamling, er viktig. Prinsippet om at alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling følger av borettslagsloven § 7-2 første ledd. En konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at andelseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må derfor finne praktiske løsninger som sørger for at ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. En oppfordring om å bruke fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, må møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret skal ikke ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Departementet foreslår i *annet punktum* at minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinær generalforsamling, jf. borettslagsloven § 7-5, og kravet skal forstås på samme måte. Bestemmelsen forutsetter tydelig informasjon til andelseierne om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt, slik at andelseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Departementet foreslår i *tredje punktum* å åpne for at styret kan sette en frist for når andelseierne kan fremsette et krav om at generalforsamlingen skal gjennomføres med fysisk oppmøte. I *fjerde punktum* er det presisert at fristen ikke kan starte å løpe før andelseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles på generalforsamlingen. Kravet har sammenheng med at andelseierne ikke har et reelt grunnlag for å vurdere om det er behov for et fysisk møte før det er kjent hvilke saker generalforsamlingen skal behandle. Fjerde punktum presiserer videre at andelseierne må få rimelig tid til å vurdere om de ønsker å fremme et krav om fysisk møte, samt til å eventuelt fremme et slikt krav. Ettersom det må være minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene som fremsetter krav om fysisk møte, må fristen gi andelseierne tid til å samkjøre seg.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *femte punktum* presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at beboerne møtes ansikt til ansikt. Femte punktum krever også at det foreligger «system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres generalforsamlingen over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *sjette punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet. Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og pass-

ordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. I små borettslag vil det i noen tilfeller antagelig ikke være aktuelt med noen egentlig bekreftelse på deltakernes identitet, for eksempel der noen få andelseiere (som kjenner hverandre) bruker en videokonferanseløsning for å gjennomføre generalforsamling. Synet på hva som er «trygt» vil også kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

Til § 7-5

Endringene er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i ***nytt annet ledd*** å slå fast at § 7-4 fjerde ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

Til § 7-9

Departementet foreslår to endringer i ***annet ledd annet punktum***. Den første går ut på å erstatte «underskrivast» med «signerast». Formålet med endringen er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, alltid være en betryggende elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordene «er til stades» med uttrykket «deltek». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 7-4 som åpner for digitale generalforsamlinger, siden det er mindre naturlig å si at man «er til stades» i noen former for digitale møter.

Til § 8-5

Endringene er nærmere omtalt i kapittel 5 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at bestemmelsen får et ***nytt tredje punktum***, som gir styrets leder rett til å avgjøre hvordan styresakene skal behandles. Dette innebærer at styrets leder som utgangspunkt bestemmer om medlemmene skal møtes fysisk, om det skal gjennomføre møtet via videokonferanse eller på annen måte. Det vil likevel kunne være uheldig om styremedlemmer, som forutsetningsvis skal samarbeide tett over en lengre periode, aldri treffes fysisk og at styreleder skal kunne beslutte dette alene. Derfor foreslås det i ***nytt fjerde punktum*** å gi alle styremedlemmene rett til å kreve fysisk møte.

Til § 8-7

Departementet foreslår to endringer i ***annet ledd annet punktum***. Den første går ut på å erstatte «skrivast under» med «signerast». Formålet med endringen er å likestille elektronisk og håndskreven signatur på styreprotokollen. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, alltid tilfredsstille kravet om «betryggende» elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordet «frammøtte» med uttrykket «som deltok». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 8-5 som åpner for digitale styremøter, siden man rent språklig ikke «møter fram» i et digitalt møte.

10.3 Endringer i eierseksjonsloven

Til § 6 a

Bestemmelsen er ny, og er nærmere omtalt i kapittel 6 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i ***første ledd*** en bestemmelse som går ut på at styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven skal gis. Bestemmelsen er utformet etter mønster av aksjeloven § 1-7. Før styret eventuelt velger e-post som kommunikasjonsmåte, må det vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 6. Kravet til behandlingsgrunnlag er nærmere omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen. Kravet gjelder både for behandlingen av e-postadressen og for behandling av eventuelle personopplysninger i e-posten. Hvis det finnes flere aktuelle behandlingsgrunnlag, må styret ta stilling til hvilket av disse det vil basere behandlingen på.

Lovendringen innebærer ikke at seksjonseiere som ikke har e-post må opprette en e-postkonto for å motta informasjon. Endringen innebærer heller ikke at seksjonseiere som har e-postkonto, men som ikke ønsker å motta informasjon på e-post, kan pålegges å motta informasjon på e-post. I begge tilfeller har seksjonseieren etter ***annet punktum*** adgang til å reservere seg mot å få informasjon på e-post. Dette vil i praksis bety at styret må sørge for at disse får informasjon på papir.

Departementet foreslår i *tredje punktum* en plikt for styret til å informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Seksjonseierne vil da blant annet ha anledning til å gjøre styret oppmerksom på eventuelle utfordringer med kommunikasjonsmåten, og eventuelt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

I *fjerde punktum* foreslås det et skjønnsmessig formulert krav om at meldingene må gis på betryggende og hensiktsmessig måte. Kravet skal ivareta notoritet og hensynet til seksjonseierne. Kommunikasjonsmåten vil ikke være betryggende om en alminnelig seksjonseier vanskelig kan ivareta sine interesser eller direkte forhindres fra å gjøre dette. Det kan for eksempel ikke stilles vilkår som innebærer behov for programvare som er lite brukervennlig eller som krever dyr lisens. Dersom det ikke er knyttet rettsvirkninger til meldingen, er behovet for notoritet lavere.

I *annet ledd* foreslår departementet å regulere seksjonseiernes adgang til å benytte elektronisk kommunikasjon når de skal gi meldinger mv. til sameiet. Bestemmelsen bygger på dagens regulering av andelseieres meldinger til boligbyggelaget og borettslaget i henholdsvis boligbyggelagsloven § 1-5 annet ledd og borettslagsloven § 1-6 annet ledd. Seksjonseierne kan, uten uttrykkelig samtykke fra sameiet, benytte e-postadressen til sameiet når de skal gi meldinger mv. når e-postadressen er fastsatt til dette formål. Om sameiet har en egen og generell e-postadresse, må hovedregelen være at seksjonseierne kan sende alle typer meldinger dit. Sameiet kan ha fastsatt andre måter meldinger skal gis på.

I *tredje ledd* foreslår departementet å presisere at eventuelle lovbestemte krav om at meldinger eller lignende skal være eller gis «skriftlig» ikke utelukker elektronisk kommunikasjon. Bestemmelsen må likevel ses i sammenheng med første ledd fjerde punktum om at meldinger skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte. Terskelen for å konstatere at en melding er gitt på en trygg og hensiktsmessig måte er høyere når det for eksempel er knyttet rettsvirkninger til en melding, slik som ved pålegg om salg.

I *fjerde ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

Til § 6 b

Bestemmelsen er ny, og er nærmere omtalt i kapittel 8 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at loven får en bestemmelse om utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Departementet foreslår i *første ledd første punktum* en bestemmelse som på et overordnet nivå pålegger styret å utarbeide og oppbevare «dokumentasjon som det er krav om etter loven» på en trygg og forsvarlig måte. Forslaget omfatter bare den dokumentasjon som er *påkrevd etter loven*, og innebærer ikke noen utvidelse av dagens plikter til å utarbeide dokumentasjon. Forslaget innebærer kun å sette krav til *hvordan* slik dokumentasjon utarbeides og oppbevares. Forslaget bygger på tilsvarende regler i aksjeloven § 1-6. Kravet om å utarbeide dokumentasjon på en trygg og forsvarlig måte innebærer at dokumentasjonen må sikres mot urettmessig endring, ødeleggelse og tap.

Styret skal etter forslaget selv bestemme oppbevaringssted. Departementet foreslår å presisere i *annet punktum* at dersom dokumentasjonen befinner seg utenfor Norge, for eksempel på en harddisk, må den være eller gjøres tilgjengelig fra Norge.

Departementet foreslår i *annet ledd* å presisere at hvis loven stiller krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, så er ikke dette til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

I *tredje ledd* foreslås det en hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, om hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, om hva som er egnet format på dokumentasjonen, og om sikkerhetsnivået for signatur.

Til § 41

Departementet foreslår i et nytt *annet ledd* en bestemmelse som overlater til det enkelte eierseksjonssameie å avgjøre hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Dette innebærer at dagens krav om fysisk årsmøte oppheves. Forslaget er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i *første punktum* at styret får kompetanse til å vurdere og avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, er det i femte punktum krav om «forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt». Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker,

som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital gjennomføring antagelig være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Tingretten har plikt til, på begjæring, å innkalle til årsmøte dersom styret ikke oppfyller sin plikt til å gjøre dette, jf. eierseksjonsloven § 43 annet ledd. Når retten innkaller til årsmøte, skal retten ved medhjelperen ha samme myndighet som styret til å bestemme gjennomføringen av møtet.

Retten til å delta i behandlingen av sakene på årsmøtet, er viktig. Prinsippet om at alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte følger av eierseksjonsloven § 46. En konsekvens av prinsippet, er at styret må sørge for at seksjonseiere som ikke er på digitale plattformer, likevel får si sin mening og avgi stemme. Styret må derfor finne praktiske løsninger som sørger for at ingen faller utenfor selv om avgjørelser skal tas i digitale møter. En oppfordring om å bruke fullmakt kan være et forsvarlig alternativ i noen tilfeller. Hvis det ikke er mulig å ivareta eiere som ikke er på digitale plattformer, må møtet gjennomføres med fysisk oppmøte.

Styret skal ikke ha absolutt bestemmelsesrett når det gjelder hvordan årsmøtet skal gjennomføres, og departementet foreslår i *annet punktum* at minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at det gjennomføres fysisk møte. Dette tilsvarer terskelen for å kreve ekstraordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 42. Bestemmelsen forutsetter at styret gir tydelig informasjon til seksjonseierne om møtet skal avholdes fysisk eller digitalt slik at seksjonseierne får anledning til å motsette seg et eventuelt digitalt møte.

Departementet foreslår i *tredje punktum* å åpne for at styret kan sette en frist for når seksjonseierne kan fremsette et krav om at årsmøtet skal gjennomføres med fysisk oppmøte. I *fjerde punktum* er det presisert at fristen ikke kan starte å løpe før seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles på årsmøtet. Kravet har sammenheng med at seksjonseierne ikke har et reelt grunnlag for å vurdere om det er behov for et fysisk møte før det er kjent hvilke saker årsmøtet skal behandle. Fjerde punktum presiserer videre at seksjonseierne må få rimelig tid til å vurdere om de ønsker å fremme et krav om fysisk møte, samt til å eventuelt fremme et slikt krav. Ettersom det må være minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene som fremsetter krav om fysisk møte, må fristen også gir rom for seksjonseierne til å samkjøre seg.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, er det i *femte punktum* presisert at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Kravet må ses i sammenheng med bestemmelsen i første punktum som gir styret kompetanse til å velge møteform. Som nevnt i merknaden til første punktum, vil det ikke være forsvarlig å gjennomføre møtet i en møteapplikasjon hvis det på agendaen står kompliserte saker, der en reell diskusjon forutsetter at beboerne møtes ansikt til ansikt. Femte punktum krever også at det foreligger «systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt». Dette kravet tar sikte på å sikre at den digitale løsningen som benyttes har funksjonalitet som gjør det mulig å gjennomføre møtet uten å bryte noen av lovens saksbehandlingsregler. I noen møteapplikasjoner gjennomføres årsmøtet over flere dager eller uker. Slike applikasjoner må ha funksjonalitet som enten ikke tillater å avgi stemme før diskusjonen er avsluttet, eller som åpner for at stemmen kan endres dersom nye faktaopplysninger eller nye argumenter gjør at noen ønsker å endre standpunkt.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres med fysisk møte, er det i *sjette punktum* presisert at deltakelse og stemmegiving må kunne kontrolleres på en trygg måte, herunder at det brukes en trygg metode for å bekrefte (autentisere) deltakerens identitet. Autentisering ved hjelp av passord eller PIN-kode vil være en trygg metode. Fingeravtrykk, engangskoder og passordkalkulatorer vil også normalt være trygge metoder for autentisering. I små eierseksjonssameier vil det i noen tilfeller antagelig ikke være aktuelt med noen egentlig bekreftelse på deltakernes identitet, for eksempel der noen få seksjonseiere (som kjenner hverandre) bruker en videokonferanseløsning for å gjennomføre årsmøtet. Synet på hva som er «trygt» vil også kunne endre seg i takt med den teknologiske utviklingen.

Til § 42

Endringsforslaget er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår i *nytt annet punktum* å slå fast at § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinært årsmøte.

Til § 53

Departementet foreslår to endringer i *annet punktum*. Den første endringen går ut på å erstatte «underskrive» med «signere». Formålet med endringen er å tydeliggjøre at elektronisk signatur er likestilt med håndskreven signatur. Det er vanskelig å gi en uttømmende definisjon av hva som kan være en elektronisk signatur. Imidlertid vil eID og elektronisk signatur, som er i samsvar med kravene i lov 15. juni 2018 nr. 44 om elektroniske tillitstjenester med forskrifter, være en betryggende elektronisk signatur. Dette gjelder blant annet både BankID, eID og e-signatur fra Buypass og Commfides. Den andre endringen innebærer å erstatte ordene «er til stede» med uttrykket «deltar». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i § 41 som åpner for digitale årsmøter, siden det er mindre naturlig å si at man «er til stede» i noen former for digitale møter.

Til § 56

Endringsforslaget er nærmere omtalt i kapittel 5 i denne proposisjonen.

Departementet foreslår at første ledd får et nytt *tredje punktum*, som gir styrets leder rett til å avgjøre hvordan styresakene skal behandles. Dette innebærer at styrets leder i utgangspunktet bestemmer om medlemmene skal møtes fysisk, om de skal gjennomføre møtet via videokonferanse eller på annen måte. Det vil likevel kunne være uheldig om styremedlemmer, som forutsetningsvis skal samarbeide tett over en lengre periode, aldri treffes fysisk og at styreleder skal kunne beslutte dette alene. Derfor foreslås det i nytt *fjerde punktum* å gi alle styremedlemmene rett til å kreve fysisk møte.

Videre foreslår departementet to endringer i *femte ledd annet punktum*. Den første går ut på å erstatte «undertegne» med «signere». Formålet med endringen er å likestille elektronisk og håndskreven signatur på styreprotokollen. Reglene for elektronisk signatur fremgår for øvrig av EU-forordningen eIDAS, som også gjelder som norsk lov. Den andre endringen innebærer å erstatte ordet «fremmøtte» med uttrykket «deltakende». Endringen foreslås for å få bestemmelsens ordlyd til å harmonere bedre med endringen i første ledd som åpner for digitale styremøter, siden man rent språklig ikke «møter frem» i et digitalt møte.

10.4 Til overgangsregelen

Departementet foreslår en overgangsregel som fastslår at møtetidspunktet er avgjørende for om generalforsamling og årsmøte kan avholdes i tråd med endringene i boligbyggelagsloven § 5-6, borettslagsloven § 7-4 og eierseksjonsloven § 41. Overgangregelen åpner med andre ord opp for at møtene kan gjennomføres uten fysisk oppmøte selv om innkalling til slikt møte er sendt før endringene trådte i kraft. Bestemmelsen forutsetter at vilkårene i boligbyggelagsloven § 5-6, borettslagsloven § 7-4 og eierseksjonsloven § 41 er oppfylt, herunder at andels- og seksjonseierne har fått mulighet til å kreve fysisk møte. Overgangsregelen gjelder også for ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter, jf. boligbyggelagsloven § 5-7 nytt tredje ledd, borettslagsloven § 7-5 nytt annet ledd og eierseksjonsloven § 42 nytt annet punktum.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.).

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag
til lov om endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.)

I

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag gjøres følgende endringer:

§ 1-5 skal lyde:
§ 1-5 *Meldingar mv.*

(1) Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal gis. Andelseigarane kan reservere seg mot å motta meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldingar skal gis på ein trygg og tenleg måte.

(2) Når ein andelseigar skal gi meldingar *og liknande* etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

(3) Krav i lova om at meldingar og liknande skal vere eller gis skriftleg, er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og liknande mellom laget og andelseigarane.

Ny § 1-6 skal lyde:
§ 1-6 *Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon*

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter lova på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere tilgjengeleg frå Noreg.

(2) Krav om at dokumentasjon skal vere eller gis skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

(3) Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som er egna format på dokumentasjonen, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

§ 2-6 skal lyde:
§ 2-6 *Stifting av laget*

Stiftarane skal datere og *signere* stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har *signert* stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. *Stiftingsdokumentet kan opprettast på papir eller gjennom elektronisk løysing for stifting av bustadbyggjelag godkjent av Føretaksregisteret.*

§ 2-8 første ledd skal lyde:

(1) Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er *signert.*

§ 5-2 annet ledd skal lyde:

(2) Fullmektigen skal leggje fram skriftleg fullmakt. *Fullmakta skal vere signert og datert.* Fullmakta gjeld berre for den førstkomande generalforsamlinga om det ikkje går tydeleg fram at noko anna er meint. Andelseigaren kan når som helst kalle tilbake fullmakta. *Første og andre punktum gjeld tilsvarande for tilbakekalling av fullmakta.*

§ 5-6 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst ein tjuandedel av andelseigarane krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast laupe frå andelseigarane har blitt informert om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må være 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 lovens krav til generalforsamling er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og stemmegivinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakarene.

§ 5-7 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Føresegna i § 5-6 fjerde ledd gjeld tilsvarande for ekstraordinære generalforsamlinger.

§ 5-17 tredje ledd første punktum skal lyde:

Møteleiaren og minst ein annan person som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades, skal *signere* protokollen.

§ 6-17 første ledd skal lyde:

(1) Styreleiaren avgjer om sakane skal behandlast i fysisk møte eller på annan måte.

§ 6-26 tredje ledd første og annet punktum skal lyde:
Protokollen skal *signerast* av styremedlemmene som har vore med på behandlinga i styret. Har styret minst fem medlemmer, og er vedtak gjort i møte, kan styret velje to til å *signere.*

II

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag gjøres følgende endringer:

§ 1-6 skal lyde:
§ 1-6 *Meldingar mv.*

(1) Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal gis. Andelseigarane kan reservere seg mot å motta meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldingar skal gis på ein trygg og tenleg måte.

(2) Når ein andelseigar skal gi meldingar *og liknande* etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

(3) Krav i lova om at meldingar og liknande skal vere eller gis skriftleg, er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og liknande mellom laget og andelseigarane.

Ny § 1-7 skal lyde:
§ 1-7 *Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon*

(1) Laget skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter lova, på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere tilgjengeleg frå Noreg.

(2) Krav om at dokumentasjon skal vere eller gis skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

(3) Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som er egna format på dokumentasjonen, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

§ 2-7 skal lyde:
§ 2-7 *Stifting av laget*

Stiftarane skal datere og *signere* stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har *signert* stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. *Stiftingsdokumentet kan opprettast på papir eller gjennom elektronisk løysing for stifting av burettslag godkjent av Føretaksregisteret.*

§ 2-9 første ledd første punktum skal lyde:

Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er *signert.*

§ 7-4 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigare 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 laupe frå andelseigarane har blitt informert om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må være 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 lovens krav til generalforsamling er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og stemmegivinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakarene.

§ 7-5 skal lyde:

(1) Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

(2) Føresegna i § 7-4 fjerde ledd gjeld tilsvarande for ekstraordinære generalforsamlinger.

§ 7-9 annet ledd annet punktum skal lyde:
Protokollen skal *signerast* av møteleiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velja mellom dei som *deltek.*

§ 8-5 nytt tredje og fjerde punktum skal lyde:
Styreleiaren avgjer om sakane skal behandlast i fysisk møte eller på annan måte. Alle styremedlemmene kan krevje fysisk møte.

§ 8-7 annet ledd annet punktum skal lyde:
Protokollen skal *signerast* av dei styremedlemmene *som deltok*.

III

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjøres følgende endringer:

Ny § 6 a skal lyde:
§ 6 a *Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne*

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

Ny § 6 b skal lyde:
§ 6 b *Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon*

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur.

§ 41 nytt annet ledd skal lyde:

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 42 nytt annet punktum skal lyde:
Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

§ 53 annet punktum skal lyde:
Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som *deltar*, skal *signere* protokollen.

§ 56 første ledd nytt tredje og fjerde punktum skal lyde:
Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

§ 56 femte ledd annet punktum skal lyde:
Alle de *deltakende* styremedlemmene skal *signere* protokollen.

IV

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelsene kan settes i kraft på ulike tidspunkter.
2. Endringene i bustadbyggjelagslova § 5-6, burettslagslova § 7-4 og eierseksjonsloven § 41 om adgang til å holde generalforsamling og årsmøte uten fysisk møte gjelder selv om innkalling er sendt før endringene trådte i kraft.

Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon

Tilbud fra Telia
Alternativ 1 – Flex Universal 250

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en god bredbåndshastighet som dekker behovet for de fleste beboere. Med denne hastigheten kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Vi gir også tilgang til vårt strømme –og TV-abonnement, som gir tilgang til alle de største strømmetjenestene, 15 inkluderte TV-kanaler, og massevis av valgfrie kanaler. I tillegg får beboere en trygghetspakke, utstyret de trenger, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?
- 250, 500 eller 1000 Mbit/s bredbåndshastighet
- Strømme –og TV-abonnementet Telia Play med 50, 30 eller 5 poeng
- Full fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke
- Trygg på Nett trygghetspakke
- Nytt utstyr (ruter og TV-boks)
- Tilgang til Telias butikker

Pris
369 kr/mnd

Avtaletid
48 måneder

Levering
Telia Personlig Service

Utstyr
Telia Play Box, F1 Ruter med innebygget Mesh.

Support
Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på **telia.no/minside**. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: **www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/**

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

Andre forutsetninger for avtalen
Alle husstander tilknyttes avtalen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Tilbudet har en gyldighet på tre måneder fra dato dette tilbudet er sendt. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.
Tilbudet tar forbehold om at nødvendige og planlagte tillatelser i forhold til fremføring av signal blir gitt.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med Vennlig Hilsen
Eirik Nordahl-Olsen
Key Account Manager i Telia Norge

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 15 **Selskapsnavn:** ENGELSBORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Odd Magnus Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Elisabeth Helene Coll og Ole Marius Larsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 435 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring om spesielle vilkår for digital generalforsamling

Nytt punkt til vedtektene 9-5 vedtas slik som beskrevet i saksteksten.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensregler om lufting av dyr

Husordensreglene punkt 2-3 endres slik beskrevet i sakteksten.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Bytte forretningsfører

Generalforsamlingen samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2).

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Kollektiv avtale om TV og internett i borettslaget

Borettslaget inngår kollektiv avtale om TV og internett, Flex Universal 250, fra Telia.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Christina Hassel
- ☐ Madeleine Winger
- ☐ Vidar Bredesen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Bengt Lund
- ☐ Daniel Bond
- ☐ Jonathan Gebremichael
- ☐ Tina Engen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Odd Magnus Nilsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Julie Ervik

Sak 12 Valg av valgkomitè

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Alf Mikalsen
- ☐ Asgeir Skaret
- ☐ Henning Johansson

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ENGELSBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322536
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 13:00 til 30. mai kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 183.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Odd Magnus Nilsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabeth Helene Coll og Ole Marius Larsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **126**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Situasjonen har endret seg etter at regnskapet ble ferdigstilt. Dom i lagmannsretten falt 11. april 2025, der borettslaget vant frem i regressøksmål og eget søksmål mot Boligenergi. Borettslaget ble tilkjent saksomkostninger. Se avsnittet "Styrets arbeid" for flere detaljer.

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

Antall stemmer for vedtaket: **125**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 435 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 435 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring om spesielle vilkår for digital generalforsamling

Fremmet av: Sindre Svenheim

Bakgrunn

Styret har siden pandemien avholdt digitale generalforsamlinger og begrunnet dette med økt deltakelse fra medlemmene. Selv om det er positivt med økt engasjement så har også digitale generalforsamlinger noen svakheter, inkludert en ganske betydelig en som jeg ønsker å finne en løsning på.

Et viktig demokratisk prinsipp enten det er i politikken på stortinget, i næringslivet eller i frivillige organisasjoner er prosedyrene som følges når en sak er fremmet.

Den som har fremmet en sak skriftlig får muligheten til å fremlegge sin sak muntlig. Andre deltakere får deretter muligheten til å argumentere enten for eller mot en sak. Når diskusjonen så er over så stemmer man over saken. På denne måten sørger man for at saken er godt belyst og at stemmegiverne kan ta en informert beslutning.

Med dagens digitale løsning så ligger den skriftlige saken der og man kan avgi stemmen sin med en gang, samtidig som kommentarfeltet åpnes. Vi mister derfor den gode og sunne debatten før stemmegivningen faktisk foretas. Ja, det er riktig at man kan endre sin stemme helt frem til fristen løper ut, men la oss være ærlige, jeg tror det er ytterst få som vil logge seg inn på vibbo flere ganger i løpet av perioden for å se om det har kommet noen nye argumenter som får dem til å endre sin stemme.

Forslag til generalforsamling

Dersom digital generalforsamling gjennomføres så skal saker fremlegges og kommentarfeltet til sakene skal åpnes for kommentarerer 14 dager før det åpnes for stemmegivning. Dersom plattformen borettslaget bruker til å avholde digitatale generalforsamlinger (vibbo) ikke har støtte for dette må styret finne og bruke en annen plattform som støtter dette slik at man kan få en sunn debatt og som sørger for at alle parter kan ta informerte beslutninger.

Dersom styret ikke finner en digital løsning/plattform som støtter kommentarer/diskusjoner før det åpnes for stemmeavgivning så skal generalforsamlingen avholdes fysisk.

Formulert som vedtektsendring

Det føres inn som punkt 9-5, dermed forskyves eksisterende 9-5 og de påfølgende punktene etter:

Generalforsamling skal fortrinnsvis avholdes fysisk. Styret kan avgjøre at generalforsamling skal avholdes digitalt. Dersom generalforsamling skal avholdes digitalt må følgende kriterie være på plass.

a) sakene som skal behandles og stemmes over må publiseres og være åpen kommentarer fra andelseierne i minst 7 dager før det åpnes for at andelseierne kan avgi sin stemme.

Styrets innstilling
Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme ned forslaget.

Borettslagsloven gir allerede rammer for generalforsamling. Det er uhensiktsmessig for oss å ha egne, stivbeinte regler. Det er mulig å gå inn og følge med på diskusjonen under generalforsamlingen. Andelseierne er hver og en ansvarlig for å benytte seg av den muligheten eller velge å la være. Det er ikke uærlig å tro at andelseierne kan bedømme behovet selv.

Det er fullt mulig å ha muntlig diskusjon om forslag, og styret har de siste årene understreket den muligheten ved varsel om frist for saker. Sakslista er kjent før stemmegivning, og det blir sendt påminnelse når generalforsamlingen nærmer seg slutten.

Den foreslåtte vedtektsendringen kan være i strid med offentlige regler, jfr. *Prop. 81 L (2020–2021)* (vedlagt), punkt 4.4.7 s. 20, med vedtak 26.03.2021 og ikrafttredelse 01.04.2021. Følgende tolkning er gjengitt i kommentarutgaven til borettslagsloven: "Det kan ikke vedtektsfestes at borettslagets generalforsamling alltid skal holdes som fysisk møte […]." (T. Sjøvold: *Borettslagsloven. Lovkommentar.* Universitetsforlaget. Oslo 2022: s. 248).

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

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av husordensregler om lufting av dyr

Fremmet av: Ole-Zoltan Bajkai

Endring av tekst i husordensregler 2-3 Husdyrhold.

Nåværende tekst: Fellesarealer i indregård skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for husdyr. Eier av dyret.....

Ny tekst: 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.....

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene punkt 2-3 endres slik beskrevet i saksteksten.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Bytte forretningsfører

Generalforsamlingens samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS.

Utgangspunktet etter borettslagsloven § 8-10 (2) er at styret i borettslaget inngår og eventuelt sier opp avtale om forretningsførsel.

Dette er også naturlig, da styret er demokratisk valgt av generalforsamlingen i borettslaget og har den nærmeste kjennskapen og forholdet til driften av borettslaget. Styret i borettslaget har også den løpende kontakten med og relasjonen til forretningsfører, og støtter seg i stor grad på forretningsfører for å levere nødvendige tjenester og rådgivning ved behov.

Styret i borettslaget har ved enstemmig styrevedtak vedtatt å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS.

Den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS inneholder, i tillegg til en opprinnelig bindingstid på ti år, en klausul om at borettslagets generalforsamling må gi sitt samtykke med 2/3 flertall for at styret kan si opp forretningsføreravtalen.

Styret legger stor vekt på å ha en samarbeidspartner som bistår borettslaget og styret på en trygg og effektiv måte, og som i tillegg kan tilby digitale løsninger og andre tjenester som forenkler hverdagen både for styret og beboerne. Styret er også opptatt av å sikre borettslaget og beboerne best mulig tjenester for best mulig pris, og forhandler og konkurranseutsetter rutinemessig borettslagets leveranser og tjenester for å oppnå dette målet. Forretningsførsel bør være blant tjenestene hvor vi kan forhandle og oppnå bedre betingelser.

Styret ber om generalforsamlingens støtte til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS, og videre om mandat til å kunne treffe beslutning om ny forretningsføreravtale med den aktøren som styret etter grundig vurdering oppfatter som det beste tilbudet.

Det nevnes for ordens skyld at en oppsigelse av forretningsføreravtalen med OBOS innebærer at borettslaget fortsatt vil være et såkalt tilknyttet borettslag, jf. borettslagsloven § 1-3. Forkjøpsrett internt for andelseierne i borettslaget og dernest andelseierne i OBOS vil fortsatt bestå, selv om OBOS ikke lenger skulle være forretningsfører for borettslaget.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2).

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Kollektiv avtale om TV og internett i borettslaget

Styret har vært i kontakt med en rekke leverandører om kollektiv avtale om TV. Styret foreslår Flex Universal 250 fra Telia, som inkluderer en avtale om internett. Prisen er kr 369 per boenhet. Avtalen gir fleksibilitet med hensyn til om man har mest behov for rikt TV-tilbud eller høy hastighet på internett. Det går an å betale ekstra for å få begge deler. Avtalen gjelder 48 måneder fra oppstart høsten 2025.

Man kan med denne løsningen balansere selv mellom høy hastighet på internett og større TV-pakke. Man kan bytte frem og tilbake mellom kanaler og strømmetjenester, og frem og tilbake mellom høy hastighet og bredt TV-tilbud. Velger man 250 Mbit/s internett, som holder for de fleste, har man nok TV-poeng til en eller flere strømmetjenester i tillegg til standardkanalene.

Telia tilbyr hjemmebesøk for oppsett, og personlig hjelp på alle sine utsalgssteder.

Dekoderen kan tas med på ferie og brukes overalt i Norge. Det er begrensninger på bruken i utlandet.

Blir forslaget nedstemt, vil styret inngå avtale om kun internett med nåværende leverandør eller en ny.

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

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **95**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år, samt 4 varamedlemmer for 1 år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vidar Bredesen (103 stemmer)
Christina Hassel (102 stemmer)
Madeleine Winger (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vidar Bredesen
Christina Hassel
Madeleine Winger

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Bond (100 stemmer)
Tina Engen (96 stemmer)
Jonathan Gebremichael (100 stemmer)
Bengt Lund (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Bond
Tina Engen
Jonathan Gebremichael
Bengt Lund

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Magnus Nilsen (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Magnus Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Ervik (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Ervik

12. Valg av valgkomitè

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Johansson (104 stemmer)
Alf Mikalsen (108 stemmer)
Asgeir Skaret (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henning Johansson
Alf Mikalsen
Asgeir Skaret

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 15
ENGELSBORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENGELSBORG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/15

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGELSBORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tina Kristine Wielstad og Inge Hofstad Kjeilen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 15 **Selskapsnavn:** ENGELSBORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tina Kristine Wielstad og Inge Hofstad Kjeilen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ENGELSBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322536
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 122.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Kristine Wielstad og Inge Hofstad Kjeilen velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Deres ref.: 27250209 . Vår ref.: 0015-1-330 Dato: 27.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engelsborg Borettslag
Organisasjonsnr:	948322536
Andelseier:	Engen, Tina Hofland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	330
Adresse:	Sars' Gate 70, 0564 OSLO
Andelsnummer:	144
Gnr.	229
Bnr.	127

Borettsinnskudd: Kr. 5 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6659679.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Engelsborg borettslag har en vaktmester som ivaretar daglige drift, og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Felleskostnadene og leietillegg for påbygg øker med 4% fra 01.01.2026. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Rettslig tvist om setningsskader: Informasjon til eierne i årsrapport 2025: <<Engelsborg erkjente ansvar overfor naboene i forkant av rettssak våren 2025. Dom falt 11. april. Boligenergi og Rototec ble holdt solidarisk ansvarlig overfor Engelsborg for skader hos oss og hos naboene. Noten i regnskapet (2024) har dermed ikke betydning lenger. Ved salg av andel i borettslaget, anbefales selger å gjøre oppmerksom på dette.>> Forhandlinger om erstatningsbeløp vil sannsynligvis pågå gjennom hele 2025. Se også VIBBO for eventuelle nylige oppdateringer, og kontakt styret ved salg for å sjekke om det er nylige endringer i saken. Styret har besluttet å endre kollektiv avtale for TV/ Internett til kun Internett. Pris på bredbånd er endret til kr 199 pr måned pr. andel fra og med oktober 2025, samtidig er kategori for TV fjernet fra felleskostnadene fra og med samme måned. Leverandør for bredbånd er Global Connect, hastighet 1000/1000 Mbps. Lån 9820.81.72638 er refinansiert og det er tatt opp ytterligere lån på kr 2.054.082 i april 2025. 9820.85.45337 er lånenummeret til det nye lånet. Borettslaget går over til ny forretningsfører, Solibo, fra 01.01.2026. Anmodning om godkjennelse av ny andelseier sendes til engelsborg@engelsborg.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11441549
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,30%

Restsaldo	3 651 162,00
Innfrielsesdato:	01.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208545337
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	13 619 635,00
Innfrielsesdato:	30.03.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 295,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesavtale bredbånd	199,00	
Felleskostnader	3 096,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	55,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 066,-
Annen formue:	14 299,-
Gjeld:	49 046,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11441549
Restsaldo:	9 771,09
Kapitalkostnader:	3 398,06
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208545337
Restsaldo:	36 457,90
Kapitalkostnader:	446,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 46 228,99,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

Vedtatt 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.

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

BESKYTTET

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 andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

BESKYTTET

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 andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen

BESKYTTET

overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4–1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4–2 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5–6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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 og 27.05.2025

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 6
   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 og grøntanlegg 9
   3–7 Sykler og motorsykler/mopeder 9
4. Regler for vaskerier og tørkeplass 9
   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.

2–10 Skadedyr

BESKYTTET

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.

Trappeoppgangene skal ikke brukes som lekerom.

BESKYTTET

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.

For spørsmål om midlertidig parkeringstillatelse kan du kontakte vaktmester.

BESKYTTET

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 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.

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.

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.

BESKYTTET

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.

Tepper kan bankes

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

BESKYTTET

Sars' gate 70

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	12 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienberg Linje 17	3 min 0.2 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km

BARNEHAGER

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rodeløkka	2 min
Joker Carl Berner	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	6 min
Vitusapotek Carl Berner	4 min
Vinmonopolet Carl Berner	9 min

SPORT

Sofienberg ungdomsskole	5 min
Aksiseboden borettslag balløkke	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	9 min

«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

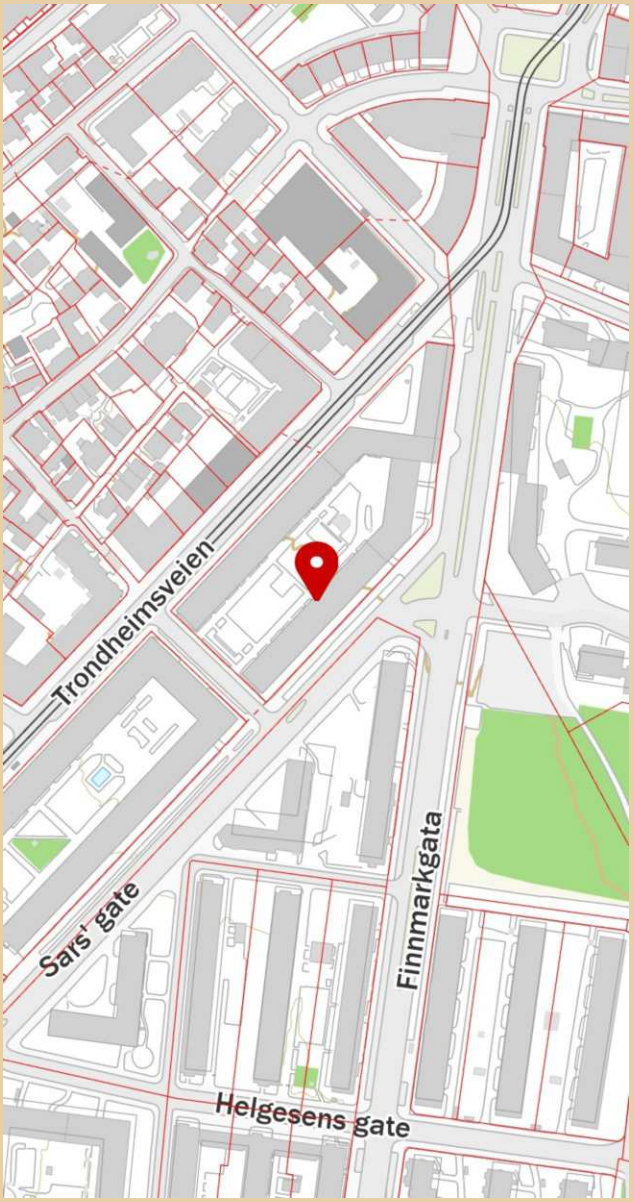
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sars' gate 70, 0564 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 127, andelsnr. 144 i ENGELSBORG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250209

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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