NORDVIK

Trondheimsveien 99

1 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Trondheimsveien 99

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026











Nøkkelinformasjon

Skap din drømmebolig! Gjennomgående, lys 2(3)-roms - Praktisk planløsning - Ettertraktet beliggenhet - Oppussingsobjekt

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**9 302,-**
Totalpris	**4 466 934,-**
Fellesgjeld	**57 632,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 371,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1942**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Drømmer du om å skape ditt eget drømmehjem på populære Grünerløkka? Denne 2-romsleiligheten gir deg en god mulighet til å forme boligen etter egne ønsker og behov. Med behov for renovering, er dette en perfekt mulighet for deg som ønsker å sette ditt eget preg på både planløsning og interiør.
Leiligheten har en god gjennomgående planløsning, samt et separat kjøkken.

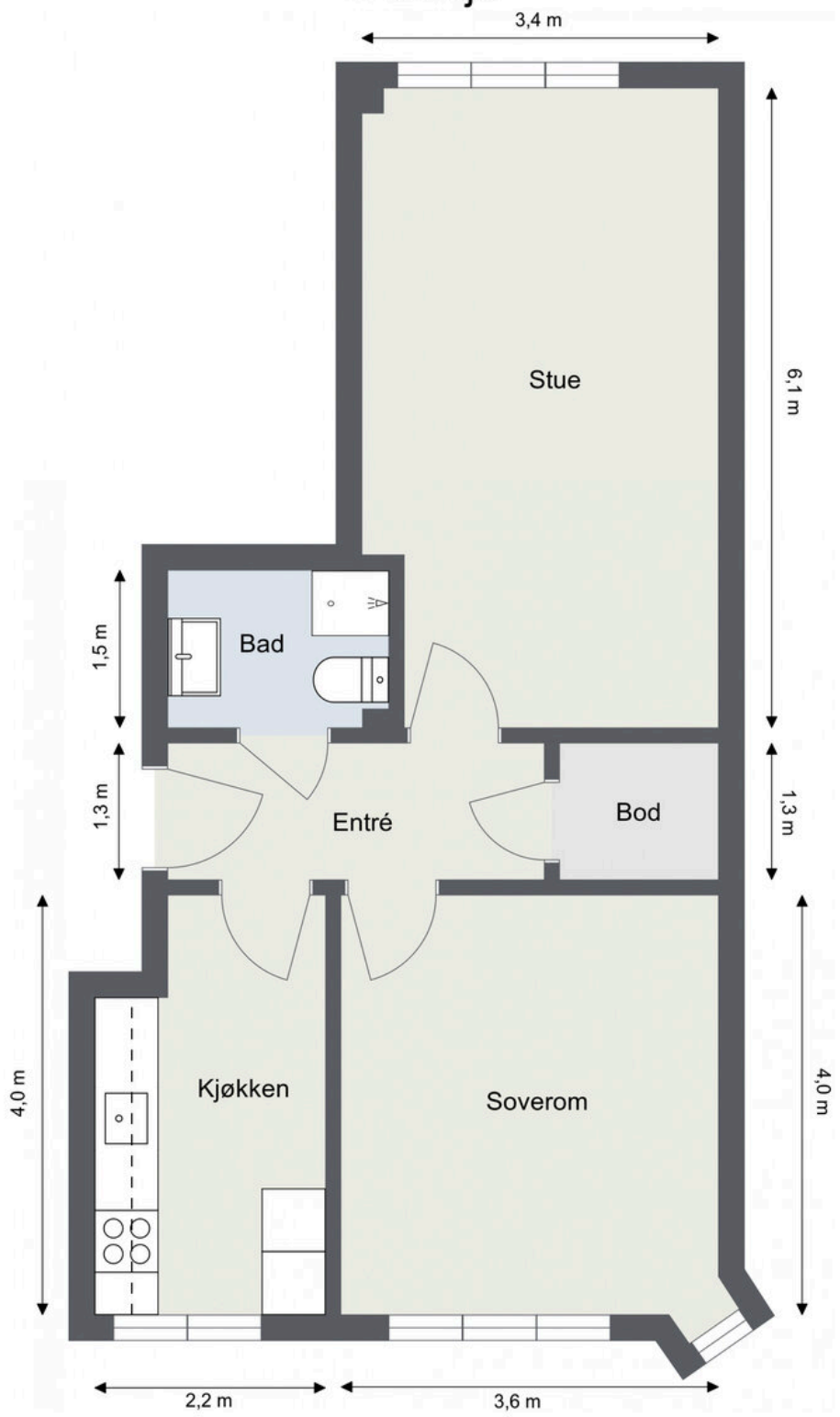
Svært sentral beliggenhet i et veletablert og attraktivt område med kort vei til servicetilbud, caféer, rekreasjonsområder og kollektivtransport. Like ved leiligheten finner du barer, restauranter og shopping, Alt du trenger er like utenfor døren!

Høydepunkter:

- Nærhet til Grünerløkka og Tøyen
- Kan gjøres om til 3-roms
- Attraktiv beliggenhet
- Veldrevet borettslag
- Oppussingsobjekt
- Bod medfølger

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm






HENRI MATISSE

INN I DET FRI

Store vindusflater, vakkert treverk og et romslig utendørsatrium gir følelsen av å bo midt i naturen.

TEKST GLOTTIPRESS **STYLING** ELISABETH OG ANNIKA KRUSE **FOTO** ANDREAS MIKKEL








SALT




SALT
01









Soverom





Soverom

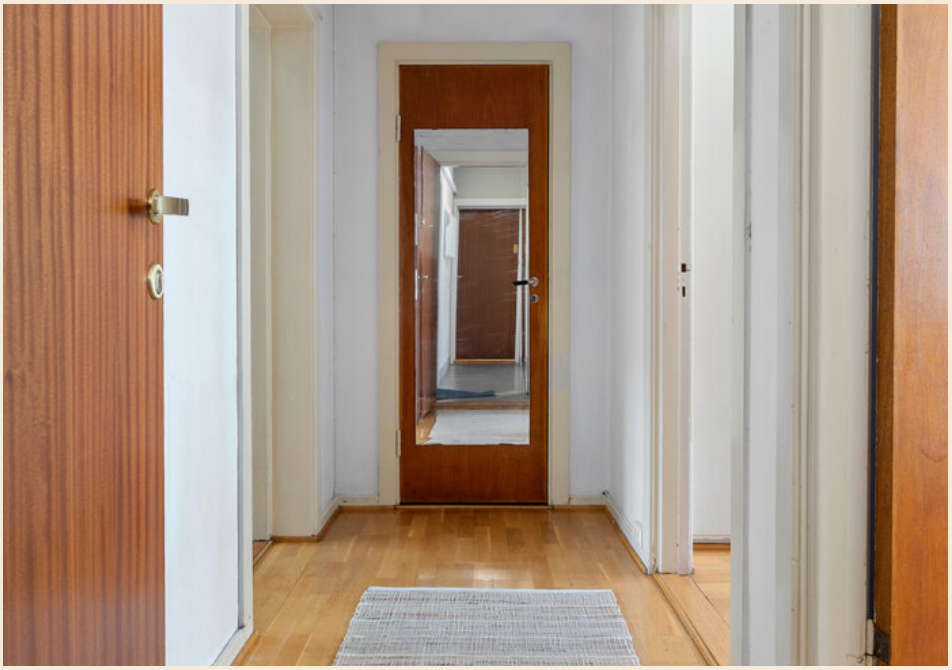
Soverom





Hall





Hall

Annet



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0119/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 99, 0565 OSLO
Gnr 229, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 213 i Engelsborg Borettslag, org.nr. 948322536

Selger
Inger Marie Bjerkholt Magnussen

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
57 632,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 457 632,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 302,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 802,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 466 934,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 476 434,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1942

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

Det disponeres 1 stk. bod på loft. Bod er ikke inspisert av byggesakskyndig.

Innhold
4. Etasje: Entré/gang, bad, bod, kjøkken, soverom, stue
Loft: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er bergvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Nye vinduer 1986 og bad fra 2000.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bad renovert i boligsameiets regi 2000

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon undersøkt 2000

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl.
Etasjeskillere i betong.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater og malt strie. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen finèrdører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Overflater:
Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater og
malt strie. Innvendige tak har malte flater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik.
Det er målt + - 5 mm i stue.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet
på kjøkken.
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man
vurdere slike tiltak.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendig har boligen finèrdører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG2 - Bad - Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og
konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det
overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG2 - Bad - Overflater gulv:
Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er
målt til ca. 15 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på
byggetidspunktet.
Varmekabler er ikke funksjonstestet av undertegnede.
Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne
lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan
potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det
overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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.

TG2 - Bad - Ventilasjon:
Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap 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.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Vurdering av avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra
matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TG2 - Tekinske installasjoner - Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
vannledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 - Tekinske installasjoner - Avløpsrør:
Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
avløpsledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe
som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG2 - Tekinske installasjoner - Ventilasjon:
Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er spalter i vegg som sitter fast.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som
ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Murvegger.
Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.820 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 371,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Internett, drift av borettslag, forsikring, kommunale avgifter, sentralfyr, strøm fellesareal, div honorarer.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 423 061,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 692 244,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 305 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Engelsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322536, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Engelsborg borettslag har en vaktmester som ivaretar daglige drift, og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Borettslaget har et fellesvaskeri hvor vaskeriet kan benyttes mandag til fredag fra 06.00 til 22.00, andre dager fra 10:00 til 22:00.

Borettslaget har felles sykkelparkering hvor det er en egen sykkelparkering ved oppgangen til 72 med egen inngang. Videre tilbyr borettslaget treningsrom og velferdsrom som kan brukes av alle andeler.

Styrets arbeid siste perioden:
Borettslaget er involvert i en rettslig tvist vedr. setningsskader som har oppstått etter boring av energibrønner i Engelsborg borettslag og to andre selskaper. Dette er en sak som har pågått i lengre tid. Engelsborg borettslag ble holdt ansvarlige overfor de berørte naboene, men entrepenør og forsikringsselskap er ansvarlige ovenfor Engelsborg borettslag, dette gjelder både egne skader og for naboene. Dommen er rettskraftig. Størrelse på erstatninger, hvordan reparasjonene skal gjøres og andre detaljer gjenstår å avklare.

Advokatfirma Varder bistår Engelsborg borettslag i denne saken, og i informasjon datert 17.10.25. For fullstendig dokument fra Varder, se salgsoppgavens vedlegg.

Nabosameiet Professorløkka har varslet en mulig økning av sitt krav etter at nye tekniske undersøkelser har avdekket bevegelser i fundamenteringen deres. Det er registrert helningsavvik og sprekker i bygget, og de har engasjert sakkyndige for å utrede skadeomfanget nærmere. Dette arbeidet pågår fortsatt, og det foreligger foreløpig ikke noe endelig krav mot Engelsborg. Engelsborg ble tidligere holdt ansvarlig for naboens skader, men borettslaget har videre krav (regress) mot Boligenergi og deres forsikringsselskap Gjensidige. Denne forsikringsdekningen er begrenset til 100 millioner

kroner. Dersom skadeomfanget hos Professorløkka viser seg å bli vesentlig større – for eksempel ved behov for større tekniske tiltak på fundamentene – kan det ikke utelukkes at Engelsborg i neste omgang kan bli møtt med krav som overstiger forsikringsdekningen.
Det er viktig å presisere at dette ikke betyr at Engelsborg vil bli økonomisk ansvarlig i et slikt omfang, men at det nå gjøres et arbeid for å sikre borettslaget best mulig rettslig og faglig posisjon dersom saken skulle utvikle seg videre.

Se årsberetning 2025 og dokument fra Varder som ligger vedlagt i salgsoppgave. For ytterligere informasjon henvises det til borettslagets styre.

Årsmøte 2025:
Det ble vedtatt på årsmøtet 2025 å bytte forretningsfører til Solibo fra og med 01.01.2026. Borettslaget benytter i dag OBOS som forretningsfører.

Ekstraordinært årsmøte 2025:
Det ble vedtatt på høsten 2025 å bytte revisor til PwC Assurance AS.

Borettslaget er involvert i en pågående sak knyttet til setningsskader etter etablering av energibrønner. Det er opplyst at saken kan få økonomiske konsekvenser for borettslaget, herunder mulig behov for låneopptak og økt fellesgjeld/felleskostnader dersom borettslaget helt eller delvis blir ansvarlig for kostnader som ikke dekkes av entreprenør/forsikring. Det vises til vedlagte informasjon/notat fra Advokatfirmaet Varder AS og borettslagets årsberetning for nærmere redegjørelse. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagte dokumenter og eventuelt kontakte megler for ytterligere informasjon.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 57 632,-pr. 18.05.2026

Informasjon om lån - Lån I:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.85.45337
Rente (nominell): 5,19 %
Innfrielsesår: 2034
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.26: 12 964 744 kr
Andel av saldo: 44 968 kr
IN-ordning: Nei

Lån II:
Bank: Husbanken
Lånenummer: 11441549
Rente (nominell): 4,71 %
Innfrielsesår: 2027
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 2
Saldo pr 01.05.26: 3 651 162 kr
Andel av saldo: 12 664 kr
IN-ordning: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste et underskudd på kroner 3.833.831,-. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 4.038.800,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
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. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
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:
- 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 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.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6659679

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 283 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og praktisk beliggenhet i Trondheimsveien 99, med nærhet til Carl Berners plass, Grünerløkka, Rodeløkka og Torshov. Området byr på en urban og godt etablert bydelstilværelse med kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud, spisesteder, kaféer og øvrige bymessige fasiliteter. Her bor man med enkel tilgang til flere populære nærområder, samtidig som man har kort avstand til grønne lunger og hyggelige turmuligheter i nærområdet. Beliggenheten passer godt for den som ønsker en kombinasjon av sentralitet, god tilgjengelighet og et levende bymiljø.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablert bygårds- og blokkbebyggelse, med en blanding av eldre boligbygg, næring og lokale servicetilbud. Boligbygget er oppført i 1942 og har yttervegger i murkonstruksjon med teglkledd fasade, valmtak tekket med takstein og etasjeskillere i betong. Området fremstår som et klassisk og sentralt Oslo-bomiljø, med korte avstander til både rolige boliggater og mer aktive byrom rundt Carl Berners plass og Grünerløkka.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter med nærhet til Carl Berners plass, som er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo med buss, trikk og T-bane. Herfra er det gode forbindelser mot blant annet sentrum, Grünerløkka, Torshov, Sinsen, Tøyen og øvrige deler av byen. Det er også enkelt å komme seg videre til Oslo S og Jernbanetorget, hvor man har tilgang til tog, flytog, T-bane, trikk og buss. For nøyaktige rutetider og avganger anbefales Ruters reiseplanlegger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 24.05.1948. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 27.02.1942. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo

kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202521487
Trondheimsveien 84-86 - dispensasjon fra reguleringsplanens boligformål, bruksendring til leilighetshotell

Saksnummer
202600036
Trondheimsveien 80 - ombygging av arealer i 2.-6. etasje

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/127:
11.04.1912 - Dokumentnr: 900093 - Rettighet
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
LEIEAVTALE
PÅ PORTSKUR
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1939 - Dokumentnr: 401978 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:183

22.11.1939 - Dokumentnr: 407709 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:183

02.11.1940 - Dokumentnr: 407010 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:183

20.04.1942 - Dokumentnr: 402538 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann og kloakkvesen
Med flere bestemmelser

28.01.1953 - Dokumentnr: 401413 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. takreklame.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:186

03.05.1961 - Dokumentnr: 507245 - Erklæring/avtale vedr. takreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:186

23.11.1939 - Dokumentnr: 407756 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:183

17.08.2000 - Dokumentnr: 46970 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:128
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:183
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:184
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:185
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:186
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:187

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Inkl. Første kostnadsfri.
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk. kr. 0,-
Inkl. Hjem+. Ekstra markedsføring (verdi 5900) kr. 0,-
Inkl. Nordvik Ekstra. Ekstra markedsføring (verdi 5900) kr. 0,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 450,-

Samlet skal selger betale kr. 119 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig

vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2026

Megler
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Megler 2
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Trondheimsveien 99

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 191 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	**9 min**
451 elever, 23 klasser	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**12 min**
203 elever, 13 klasser	1.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**13 min**
538 elever, 23 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**5 min**
431 elever, 30 klasser	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**17 min**
498 elever, 30 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	**12 min**
Foss videregående skole	**17 min**
600 elever, 20 klasser	1.4 km

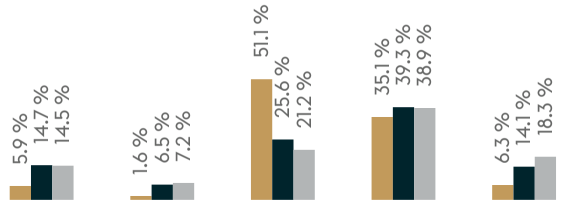
Offentlig transport

Sofienberg	**3 min**
Linje 17	0.2 km
Carl Berners plass i Christian...	**4 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.3 km
Carl Berners plass	**6 min**
Linje 5	0.4 km
Tøyen stasjon	**11 min**
Linje RE30, R31	0.8 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	**4 min**
58 barn	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	**4 min**
63 barn	0.4 km
Ola Narr barnehage (1-5 år)	**7 min**
64 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Sofienberg ungdomsskole	5 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	8 min

«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 99, 0565 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 127
Andelsnummer 213

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2105 **Eiendomsverdi ref nr:** WY5737

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

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.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1942

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater og malt strie. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er bergvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

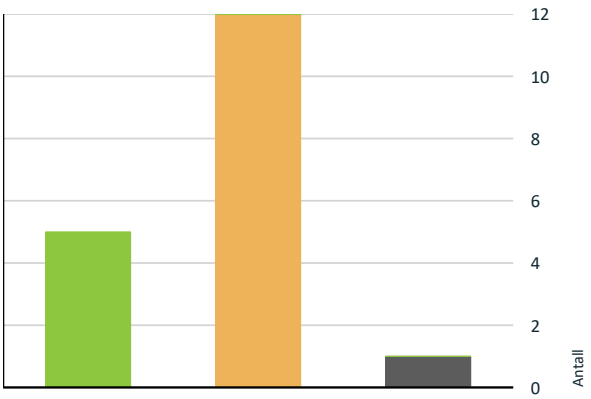
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1942

Anvendelse
Dødsbo

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1984 og 1996.

Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater og malt strie. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er målt + - 5 mm i stue.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på kjøkken.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varmekabler er ikke funksjonstestet av undertegnede.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er spalter i vegg som sitter fast.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er bergvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

2. 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

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Det er påvist løse kabler og løs stikkontakt. Tiltak må påregnes.

Generell kommentar

Tilstandsrapport av dødsboet gjør det ikke mulig å kunne besvare eierspørsmålene når det gjelder det elektriske anlegget.



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.



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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	55			55	
Loft					
SUM	**55**				
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det disponeres 1 stk. bod på loft. Bod er ikke inspisert av undertegnede.
Disponerte rom i fellesarealer kan omdisponeres av borettslag/sameie.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Trondheimsveien 99

Hjemmelshaver
Engelsborg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENGELSBORG BORETTSLAG	948322536			Solevåg Ingrid Edith

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
213

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/WY5737

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Marie B. Magnussen	9578-5999-4-3614743	2026-05-19 21:40:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. mai 2026

Oppdragsnummer
64-0119/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 99, 0565 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Inger Marie Bjerkholt Magnussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Ingrid Edith Solevåg

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Boligsameie
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bad renovert i boligsameiets regi 2000

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke forholdene.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke forholdene.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke forholdene.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke forholdene

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon undersøkt 2000

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Ikke ildsted. Kjenner ikke boligen

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, ikke bod der. Kjenner ikke boligen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, kjenner ikke boligen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, kjenner ikke boligen

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Restssak rundt skade på nabo sameie. Vet ikke status.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, kjenner ikke boligen

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, kjenner ikke boligen

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, kjenner ikke forholdene

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, kjenner ikke forholdene

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0119/26

Protokoll til årsmøte 2024 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: 147.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **49**
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: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 420 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad

Fremmet av: Marcus Meek

Til generalforsamlingen så ønsker jeg å undersøke / føre avstemming om interesse for rehabilitering (oppussing) av bad.

Tanken er at ved en større felles interesse så kan det forhåpentligvis innhentes gode tilbud til en rimeligere pris ved større innkjøp.

Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt styret skal innhente tilbud fra ulike entreprenører for oppussing av bad i fellesskap (Eventuelt dem som ønsker), og kostnaden påløper gjennom økt felleskost.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Badene er under beboers vedlikeholdsplikt. Mange har allerede pusset opp for egen regning. Fellesskapet bør ikke bære kostnaden for å organisere en eventuell gruppe av beboere som ønsker oppussing av bad eller andre deler av leiligheten.

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

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Odd Magnus Nilsen (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Magnus Nilsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Ervik (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Ervik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel G. Bond (83 stemmer)
Tina Engen (85 stemmer)
Ingrid B. Jakobsen (80 stemmer)
Bengt R. Lund (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel G. Bond
Tina Engen
Ingrid B. Jakobsen
Bengt R. Lund

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Johansson (88 stemmer)
Alf Mikalsen (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henning Johansson
Alf Mikalsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Magnus Nilsen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Magnus Nilsen

Transaksjon 09222115557518857923 Signert OMN, MB, TTH

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Marie Ervik (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Marie Ervik

NOTAT

Til:	Engelsborg Borettslag
Fra:	Advokatfirmaet Varder AS
Ansvarlig advokat:	Kristian Voie Danielsen
Vår ref.:	8968-D86133
Dato:	30.01.2025

Saken gjelder:	Status i tvistesak om setningsskader og pågående tettingstiltak av energibrønner

1 BAKGRUNN – MANDAT

Styret i Engelsborg borettslag har bedt Advokatfirmaet Varder AS om å redegjøre for status i tvistesakene knyttet til etableringen av energibrønner hos Engelsborg.

Styret ønsker å informere beboerne om status i den pågående tvistesaken og kravene som er varslet.

Videre ønsker styret å informere beboerne i borettslaget om pågående tiltak på egen grunn, hvor Boligenergi/Gjensidige har engasjert selskapet Seabrokers for å tette igjen energibrønnene.

Styret i Engelsborg borettslag har nylig mottatt kostnadsrapport fra Tøyenhus, hvor utbedringskostnadene estimeres til kr. 48 000 000.

I tillegg er egne utbedringskostnader estimert til kr. 20 500 000.

Styret har ikke mottatt kostnadsrapport fra Sameiet Professorløkka, men også her vil utbedringskostnadene være betydelige. Dette fordi Professorløkka også har registrert skader i leilighetene. Det er imidlertid ikke avklart om disse skadene skyldes energibrønnene hos Engelsborg.

I lys av dette ser styret nå behov for å gi ytterligere informasjon til beboerne. Særlig er dette viktig for beboere som vurderer salg av sin andel. Informasjonen som gis i dette notat, bør også videreformidles til megler og mulige kjøpere.

2 TVISTESAKEN MED NABOER OG ENTREPRENØR

2.1 Overordnet om tidslinjen

2.1.1 Engelsborg er ansvarlig for setningsskadene hos naboene Tøyenhus og Professorløkka

Som styret og beboerne nå er kjent med, kom Oslo tingrett til at Engelsborg borettslag er erstatningsansvarlig overfor naboene. Dommen kom i juni 2023.

Status i dag er at Engelsborg reelt sett erkjenner å være i ansvar overfor naboene, men saken er ikke formelt trukket fra lagmannsretten.

Bakgrunnen for dette er at Engelsborg ønsker at naboene skal ta del i en rettsmekling, slik at vi får en endelig samlet løsning i saken. Naboene må formelt sett være part i saken for å kunne delta i en rettsmekling.

Bakgrunnen for at Engelsborg ikke kunne erkjenne ansvar overfor naboene på et tidligere tidspunkt, er en mer sammensatt rettslig vurdering.

Da saken gikk for tingretten, var det fortsatt et åpent spørsmål om det forelå faktisk og rettslig årsakssammenheng mellom brønnboringen og setningsskadene.

Den faktiske årsakssammenhengen ble klarlagt underveis i saksforberedelsen og hovedforhandlingen. De sakkyndige som er involvert i saken, ble etter hvert enige om at setningsskadene skyldes brønnboringen.

Når det gjelder den rettslige årsakssammenhengen, er dette et mer komplekst spørsmål.

Parallelt med Engelsborgs tvistesak pågikk det nemlig en tilsvarende sak for domstolene vedrørende en eiendom i Sandefjord. «Sandefjord-saken» gjaldt også ansvar for setningsskader etter boring av energibrønn. Da saken gikk for lagmannsretten kom lagmannsretten til at *setningsskadene var så upåregnelige* at det ikke kunne danne grunnlag for erstatningskrav mot noen av skadevolderne.

Ved et tilsvarende resultat i vår sak, ville Engelsborg vært frikjent for ansvar overfor naboene.

Saken ble anket til Høyesterett og Høyesterett konkluderte imidlertid motsatt av lagmannsretten og fant at det forelå både faktisk og rettslig årsakssammenheng.

Engelsborg avventet altså avgjørelsen fra Høyesterett før man kunne konkludere om man var i ansvar overfor naboene eller ikke.

2.1.2 Boligenergi/Gjensidige er ansvarlig overfor Engelsborg, både for egne setningsskader og naboenes setningsskader

Tilbake til tingrettens avgjørelse i vår sak juni 2023, kom tingretten til at Boligenergi/Gjensidige er erstatningsansvarlige overfor Engelsborg. Dette gjelder både egne skader og for skadene til naboene.

Engelsborg ble også tilkjent fulle sakskostnader og vant saken fullt ut. Herunder ble Boligenergi dømt til å dekke saksomkostningene til naboene også.

Tingrettens avgjørelse fra juni 2023 ble imidlertid anket.

Ankeforhandlinger er nå berammet fra 4.- 20. mars 2025.

Dersom Engelsborg vinner saken, vil i utgangspunktet Boligenergi/Gjensidige være ansvarlig for å dekke kostnadene til utbedringer hos samtlige skadelidte.

Dersom Engelsborg taper saken, vil Engelsborg som et utgangspunkt være erstatningsansvarlige overfor naboene. I så fall vil Engelsborg ta ut søksmål mot Rototec, underentreprenøren som ble engasjert av Boligenergi.

Det er altså ikke slik at ankeforhandlingene vil være siste ord i saken dersom Engelsborg skulle tape saken.

2.2 Kort om risiko – og viktigheten av å opplyse om denne

Selv om Engelsborg skulle vinne saken, er utbedringskostnadene så store at det er usikkert om den/de ansvarlige har forsikringsdekning og egne midler til å dekke kostnadene.

Dermed løper Engelsborg en risiko for å måtte dekke deler av naboenes og egne utbedringskostnader uavhengig av utfall.

Som følge av størrelsen på kostnadsrapportene som nå legges fram og at det er risiko for at Engelsborg må dekke hele eller deler av naboenes tap, ser styret behov for å informere beboerne om dette.

Vi understreker at risikoen for at hele ansvaret plasseres hos Engelsborg, er liten. Likevel er konsekvensene store, og derfor bør beboerne i Engelsborg være informert.

Vi anbefaler derfor at beboere som vurderer å selge sin andel i nær fremtid, opplyser om tvistesaken og kostnadsestimatene i sine salgsoppgaver. Forholdet vil være en opplysning som en kjøper vil forvente å få.

Som nevnt ovenfor nærmer det seg ankeforhandlinger. Spørsmålet lagmannsretten skal ta stilling til er hvem som er *erstatningsansvarlig* for setningsskadene hos Engelsborg, Tøyenhus og Professorløkka.

Lagmannsretten skal ikke ta stilling til utmåling av erstatning, altså hvor mye det enkelte borettslag/sameie har krav på å få erstattet. Dette spørsmålet utstår til en eventuell senere runde.

Uavhengig av om det blir mekling eller ankeforhandlinger, er vi optimistiske på Engelsborgs vegne og mener at ansvaret med stor grad av sannsynlighet til slutt vil bli plassert hos én eller begge entreprenørene, enten gjennom dom eller forlik.

Det er imidlertid viktig at beboerne er klar over at det er en risiko for at Engelsborg likevel vil måtte dekke deler av kostnadene til utbedring, både på eget bygg og naboenes. Se mer om dette avslutningsvis i et hypotetisk «worst case scenario».

Dette fordi entreprenørenes forsikringsdekning er begrenset, og vi vet ikke hvor mye entreprenørene vil kunne bidra med «fra egen lomme».

Det er begrenset med verdier i Boligenergi AS, som har lagt ned driften. Hvorvidt eierne av Boligenergi AS, AF-gruppen og OBOS, er villig til å dekke utbedringskostnadene, er vanskelig å si noe om.

Vi arbeider selvsagt for at Engelsborg skal komme ut av dette på best mulig måte og har også andre virkemidler for å bedre Engelsborgs dekningsmuligheter om det skulle vise seg at forsikringen ikke er tilstrekkelig.

2.3 Saken kan (kunne) bli løst i minnelighet

Samme dag som utarbeidelse av dette notatet, ble Engelsborg orientert om at Sameiet Professorløkka trekker seg fra berammet rettsmekling.

Dette begrunnes med usikkerhet knyttet til tettingstiltakene og at endelig skadeomfang (med tilhørende kostnadsrapport fra Professorløkka) ikke vil være klart før en rettsmekling.

Tøyenhus borettslag har orientert oss om at også de (høyst sannsynlig) vil trekke seg fra rettsmeklingen.

Ettersom naboene ikke stiller i rettsmeklingen, er det heller ikke aktuelt for Engelsborg å stille i en mekling. En av hovedbegrunnelsen for Engelsborg til å bli med i megling var nettopp å få en helhetlig løsning og avslutte saken endelig. Når det ikke lar seg gjøre, har ikke Engelsborg noen nytte av en megling.

Rettsmeklingen kommer derfor til å bli avlyst. De følgende avsnittene i punkt 2.3 blir mer en orientering fra styret om hva som har vært Engelsborgs innstilling. Disse er skrevet før vi ble informert om at naboene trekker seg. Vi har derfor satt disse i kursiv.

Før ankeforhandlinger, er det berammet rettsmekling.

I en rettsmekling er formålet at partene skal finne en minnelig løsning ved å bruke en mekler i lagmannsretten. Partene har avtalt at dersom mekling gjennomføres, skal man også ta stilling til utmålingen. Det er engasjert et meklerteam med sakkyndig bistand.

Per dags dato er det imidlertid vanskelig å si om det blir gjennomført mekling eller ikke.

Professorløkka har ikke fremlagt noen kostnadsrapport, noe vi er avhengig av.

Vi venter også på Boligenergi/Gjensidiges vurdering av kostnadene. I tillegg har naboene vært skeptiske til å mekle om beløp før man er sikker på utfallet av tettingen av energibrønnene. Dette har vi en viss forståelse for.

De sakkyndige er imidlertid samstemte om at setningsutviklingen vil stanse opp så snart brønnene tettes, se pkt. 3.

Meklingen er berammet fra 24. - 26. februar 2025. Styret vil komme tilbake med informasjon dersom saken finner sin løsning i mekling.

Fordelen med å finne en løsning i mekling, er at risikoen for å tape saken i ankeforhandlingene elimineres. En annen fordel er at det nok uansett kommer til å bli tvist om størrelsen på erstatningen slik at disse forhandlingene vil komme før eller siden. Vi mener også at det er en fordel for beboere at en eventuell tvist er løst så fort som mulig, slik at den usikkerhet som ellers er til stede ikke påvirker eventuelle salg av leiligheter.

3 PÅGÅENDE TETTINGSTILTAK HOS ENGELSBORG OG STATUS SETNINGSUTVIKLING

Som dere sikkert har erfart, har det pågått et omfattende tettingstiltak hos Engelsborg de siste månedene.

Bakgrunnen er at de sakkyndige i tvistesaken var samstemte om at energibrønnene bør fylles igjen med tettingsmasse for å forhindre ytterligere setningsutvikling.

Boligenergi har påtatt seg å tette brønnene. Det er dermed Boligenergi som «holder i dette» og som har engasjert selskapet Seabrokers til å utføre tettingen.

Det er per i dag ikke endelig avklart hvem som til slutt skal dekke kostnadene til tetting. Dette kunne også vært tema i rettsmeklingen som nå er avlyst. Styret kommer tilbake til dette på et senere tidspunkt.

Ettersom Engelsborg eier brønnen og grunnen, er man forpliktet til å iverksette tiltaket for å forhindre ytterligere skader.

Den positive nyheten er at tettingstiltaket viser seg å ha en effekt. De sakkyndige involvert er samstemte om at dersom samtlige brønner tettes igjen, vil setningsutviklingen etter hvert stanse opp.

I dag gjenstår brønnene i vestre del av bygården. Disse vil bli tettet til våren når forholdene og temperaturen ligger til rette for det.

Per i dag er det svært begrenset setningsutvikling. Dette reflekteres også gjennom skadeutviklingen. Oppi all usikkerhet er det viktig å ta med seg at vi trolig har sett det verste av skader på byggene.

4 AVSLUTTENDE OPPSUMMERING

Per dags dato er det en rekke uavklarte spørsmål. I løpet av vinteren og våren vil vi vite mer.

Foreløpig er det viktig at beboerne er klar over risikoen for et «worst case scenario», men også kjenner til «best case scenario».

Vi understreker igjen at vi er komfortable med Engelsborgs rettslige posisjon i saken, og mener at ansvaret til slutt skal og bør plasseres hos entreprenørene. Likevel vil vi nedenfor redegjøre for ytterpunktene.

I verste fall:

- Engelsborg taper ankeforhandlingene og blir erstatningsansvarlig overfor naboene.
- Anke til Høyesterett slipper ikke inn til behandling
- Engelsborg vinner ikke fram med et nytt søksmål overfor Rototec AS (selskapet er allerede varslet om mulig prosess)
- Engelsborg må dekke naboenes utbedringskostnader i tillegg til egne utbedringskostnader.
- Engelsborg må da ta opp lån og fellesgjelden til beboerne vil øke.
- I tillegg må Engelsborg dekke deler av kostnadene til tettingstiltaket og motpartenes sakskostnader for to instanser.

I beste fall:

- Engelsborg vinner ankeforhandlingene og entreprenør/forsikringsselskap dekker egne og naboenes skader fullt ut.

- Engelsborg får dekket egne sakskostnader for to instanser.
- Boligenergi/Gjensidige eller Rototec/If må dekke kostnadene til tettingstiltaket.

Vår oppfatning er som nevnt at resultatet vil havne vesentlig nærmere «beste fall» enn «verste fall». Likevel understreker vi at det er viktig at beboere som vurderer salg av sin andel, opplyser om de mulige konsekvensene av pågående rettssak.

Dersom andelseiere/meglere har spørsmål om saken, kan de henvende seg direkte til oss.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET VARDER AS

Tore Hammerø
Advokat
tha@varder.no

Kristian Voie Danielsen
Advokat
kvd@varder.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

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

Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha 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 at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000.

Sak 6

Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad

Forslag fremmet av:
Marcus Meek

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til generalforsamlingen så ønsker jeg å undersøke / føre avstemming om interesse for rehabilitering (oppussing) av bad.

Tanken er at ved en større felles interesse så kan det forhåpentligvis innhentes gode tilbud til en rimeligere pris ved større innkjøp.

Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt styret skal innhente tilbud fra ulike entreprenører for oppussing av bad i fellesskap (Eventuelt dem som ønsker), og kostnaden påløper gjennom økt felleskost.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Badene er under beboers vedlikeholdsplikt. Mange har allerede pusset opp for egen regning. Fellesskapet bør ikke bære kostnaden for å organisere en eventuell gruppe av beboere som ønsker oppussing av bad eller andre deler av leiligheten.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud fra ulike entreprenører for oppussing av bad i fellesskap. kostnaden dekkes av økte felleskostnader.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Odd Magnus Nilsen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Julie Ervik
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Bengt R. Lund
  Valgkomiteens innstilling.
- Daniel G. Bond
  Valgkomiteens innstilling.
- Ingrid B. Jakobsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Tina Engen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Alf Mikalsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Henning Johansson
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Odd Magnus Nilsen

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

- Julie Marie Ervik

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Magnus Nilsen	Trondheimsveien 103
Styremedlem	Vidar Bredesen	Trondheimsveien 103
Styremedlem	Julie Marie Ervik	Trondheimsveien 97
Styremedlem	Christina Hassel	Sars' Gate 68
Styremedlem	Madeleine Winger	Trondheimsveien 97
Varamedlem	Daniel Gjersøe Bond	Sars Gate 68
Varamedlem	Per Seglem Larsen	Trondheimsveien 89
Varamedlem	Bengt Rosdahl Lund	Trondheimsveien 105
Varamedlem	Anne-Gro Nilsen	Sars' Gate 70

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Odd Magnus Nilsen	Trondheimsveien 103
Varadelegert	
Julie Marie Ervik	Trondheimsveien 97

Valgkomiteen

Henning Johansson	Sars' Gate 80
Alf Mikalsen	Trondheimsveien 103
Erling Vinne	Sars' Gate 74

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post engelsborg@engelsborg. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Engelsborg Borettslag
Borettslaget består av 305 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Engelsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948322536, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 127

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1941.

Engelsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948322536, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

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

Engelsborg Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden, inkludert et regnskapsmøte med OBOS.
Det mest krevende vedlikeholdsarbeidet i 2023 var reparasjoner av kjellergulv og boder. En del boder måtte erstattes. Det ble avdekket behov for reparasjoner av rør i oppgangene som ble gått gjennom først. Det førte til større utgifter. Derfor valgte vi av hensyn til likviditeten vår å senke tempoet på reparasjonene. En del arbeid gjenstår fortsatt i kjellere i Sars' gate.

Det har kommet små supplementer i trimrommet, velferdsrommet og hobbyrommet i løpet av året.

Borettslaget var part i en rettssak 15.-31. mars 2023 i Oslo tingrett. Styreleder møtte de fleste dagene. Både styreleder og vaktmester vitnet i rettssaken. Det var til sammen 8 søksmål som ble behandlet. To boligselskap som er våre naboer, hadde søksmål mot oss for setningsskader etter boring etter bergvarme hos oss. Vi hadde to søksmål om regress mot vår hovedentreprenør, samt et eget søksmål for setningsskader hos oss mot hovedentreprenøren. Hovedentreprenøren hadde søksmål om regress mot en underentreprenør for alle våre tre søksmål mot dem.

Det kom dom fra tingretten datert 13. juni 2023. Ifølge dommen, er vi ansvarlig overfor begge naboene, mens hovedentreprenøren er ansvarlig overfor oss både i søksmålene om regress og vårt eget søksmål. Hovedentreprenøren ble også dømt til å betale oss saksomkostninger. Denne dommen ble imidlertid anket av hovedentreprenøren, så reparasjonene vi gjør er fortsatt for egen regning. Vi har i tillegg hatt utgifter til juridisk bistand.

Saken har frem til nå handlet om ansvarsforhold, ikke utmåling av erstatning. Det er utsikt til avklaring om ansvarsforholdene i løpet av 2024. Styret jobber med bistand fra advokat for at også størrelsen på erstatning skal bli avklart. Det vil bli innhentet en rapport med kalkyle over utbedringskostnader. Vårt forsikringsselskap, Tryg, vil dekke halvparten av kostnaden til denne.

Partene i saken er Engelsborg borettslag, Tøyenhus borettslag, Sameiet Professorløkka, Boligenergi AS og Rototec AS. Forsikringsselskaper til samtlige saksøkte parter er også involvert i tvisten. Hovedentreprenør Boligenergi er eid av AF Gruppen og OBOS med 50 % hver. Vår juridiske bistand kommer fra Advokatfirmaet Varder AS.
Borettslaget hadde sine tradisjonelle sosiale samlinger 17. mai og første søndag i advent. Ved begge anledninger hadde vi besøk av Sofienberg musikkorps.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engelsborg Borettslag.

Lån
Engelsborg Borettslag har ett lån i Husbanken og ett lån i OBOS Banken..
Lånet i Husbanken er et annuitetslån med halvårlige forfall og en flytende rente på 4,49%.
I OBOS Banken er det et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende
rente på 5,85%
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 323 204. Dette er en
økning fra 2023 på kroner 16 269.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engelsborg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

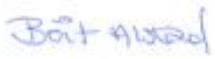
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 154 220**	**1 814 266**	**2 154 220**	**-1 500 422**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 833 831	3 561 668	3 097 800	4 038 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	102 499	102 500	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-251 461	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	26 839 683	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-26 753 019	-3 071 110	-3 050 000	-3 238 000
Innsk. øremerk. bankkto		-9 974	-1 643	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 654 642**	**339 954**	**47 800**	**800 800**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**-1 500 422**	**2 154 221**	**2 202 020**	**-699 622**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		795 909	3 756 904
Kortsiktig gjeld		-2 296 331	-1 602 683
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**-1 500 422**	**2 154 221**

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 400 826	15 243 875	15 267 000	16 952 000
Andre inntekter	3	146 156	123 510	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 546 982**	**15 367 385**	**15 267 000**	**17 052 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-989 292	-889 345	-981 000	-1 014 000
Styrehonorar	5	-410 000	-400 000	-410 000	-420 000
Avskrivninger	14	-102 499	-102 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 875	-20 825	-18 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-306 935	-294 565	-310 000	-326 000
Konsulenthonorar	7	-2 845 695	-449 774	-210 000	-200 000
Kontingenter		-61 000	-61 200	-61 200	-61 200
Drift og vedlikehold	8	-4 945 843	-1 190 347	-1 145 000	-1 220 000
Forsikringer		-882 201	-785 109	-860 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 692 824	-2 122 836	-2 517 000	-3 069 000
Energi/fyring		-1 702 347	-1 805 754	-1 675 000	-1 080 000
TVanlegg/bredbånd		-1 849 890	-1 726 768	-1 900 000	-1 900 000
Andre driftskostnader	10	-1 659 054	-1 491 095	-1 461 000	-1 663 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 464 454**	**-11 340 117**	**-11 548 200**	**-11 973 200**
DRIFTSRESULTAT		**-2 917 472**	**4 027 268**	**3 718 800**	**5 078 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 431	7 024	0	0
Finanskostnader	12	-932 791	-472 623	-621 000	-1 040 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-916 360**	**-465 599**	**-621 000**	**-1 040 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 833 831**	**3 561 668**	**3 097 800**	**4 038 800**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 833 831			
Reduksjon utdekket tap			3 561 668		

BESKYTTET

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 382 667	10 382 667
Tomt		364 523	364 523
Andre varige driftsmidler	14	3	102 502
Miljøbankkonto, øremerket		470 904	329 702
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 218 098**	**11 179 395**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 705	0
Forskuddsbetalte kostnader		352 997	597 303
Andre kortsiktige fordringer	15	5 023	81 850
Driftskonto OBOS-banken		393 870	2 833 915
Driftskonto OBOS-banken II		325	120 664
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 122	40 305
Sparekonto OBOS-banken		6	5
Innestående i andre banker		861	82 862
SUM OMLØPSMIDLER		**795 909**	**3 756 904**
SUM EIENDELER		**12 014 007**	**14 936 299**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 304 * 100		30 600	30 600
Udekket tap	16	-14 647 249	-10 813 418
SUM EGENKAPITAL		**-14 616 649**	**-10 782 818**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 522 038	21 435 374
Borettsinnskudd	18	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	19	87 000	87 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	459 287	328 059
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 334 325**	**24 116 433**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		579 920	1 242 093
Skyldige offentlige avgifter	20	76 315	73 741
Påløpte renter		94 537	17 703
Påløpte avdrag		181 340	182 980
Annen kortsiktig gjeld	21	1 364 220	86 167
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 296 331**	**1 602 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 014 007**	**14 936 299**

BESKYTTET

Pantstillelse	22	51 736 642	52 936 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2024
Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen /s/ Vidar Bredesen /s/ Julie Marie Ervik /s/

Christina Hassel /s/ Madeleine Winger /s/

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	12 130 968
Forretningslokale	1 220 194
Fellesavtale TV	1 024 488
Fellesavtale bredbånd	771 120
Leietillegg påbygg	199 704
Eiendomsskatt	56 152
Leie	4 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 406 694**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Fellesavtale TV	-3 348
Fellesavtale bredbånd	-2 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 400 826**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	74 449
Ekstra renhold	2 257
Nettinnbetalinger	200
Utleie	69 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**146 156**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-471 224
Overtid	-198 080
Påløpte feriepenger	-95 711
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-187 979
Pensjonskostnader innskudd	-12 159
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-21 204
SUM PERSONALKOSTNADER	**-989 292**

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 2022/2023, og er på kr 410 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 41 433, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 875.

BESKYTTET

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 750 884
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 200
Watn Consult AS	-92 611
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 845 695**

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.
Saken er derfor ikke avklart. Entreprenøren Rototec AS er også involvert.

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 485 663
Drift/vedlikehold VVS	-528 484
Drift/vedlikehold elektro	-330 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 437
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-127 041
Drift/vedlikehold brannsikring	-284 767
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 554
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-101 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 945 843**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-56 190
Vann- og avløpsavgift	-1 726 106
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-910 401
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 692 824**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-208 178
Diverse leiekostnader/leasing	-15 647
Verktøy og redskaper	-81 326
Driftsmateriell	-171 796
Lyspærer og sikringer	-7 469
Vaktmestertjenester	-98 550
Vakthold	-216 743
Renhold ved firmaer	-628 283
Andre fremmede tjenester	-112 653
Kontor- og datarekvisita	-16 225
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-41 433
Andre kontorkostnader	-18 307
Telefon, annet	-600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 389
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 339
Reisekostnader	-459
Bank- og kortgebyr	-3 533
Velferdskostnader	-17 427
Konstaterte tap	4 271
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 659 054**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 456
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 975
SUM FINANSINNTEKTER	**16 431**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i HABA05	-173 876
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-293 562
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 1)	-157 254
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 2)	-300 904
Renter på leverandørgjeld	-7 194
SUM FINANSKOSTNADER	**-932 791**

BESKYTTET

NOTE: 13
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: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor m/redskap		
Tilgang 2019	512 500	
Avskrevet tidligere	-410 000	
Avskrevet i år	-102 499	
		1
Traktor		
Tilgang 2004	192 607	
Avskrevet tidligere	-192 606	
		1
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang 2013	51 210	
Avskrevet tidligere	-51 209	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-102 499**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Automatpenger, vaskeri	5 023
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 023**

NOTE: 16
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.

BESKYTTET

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,60 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2020	-13 530 075	
Nedbetalt tidligere	2 218 984	
Nedbetalt i år	11 311 091	
		0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	25 545 717	
Nedbetalt i år	2 154 810	
		-7 969 473
OBOS-banken(lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,28 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2023	-13 039 041	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 039 041	
		0
OBOS-banken(lån 2)		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-13 800 642	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	248 077	
		-13 552 565
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 522 038**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024	Første avdrag er 01/01-2024
104, 107, 110, 113, 116, 119		250
124, 127, 130, 133, 136, 139		250
148, 149, 151, 153, 154, 204		250
207, 210, 213, 216, 219, 224		250
227, 230, 233, 236, 239, 248		250
251, 253, 254, 257, 260, 304		250
307, 310, 313, 316, 319, 324		250
327, 330, 333, 336, 339, 348		250
351, 353, 354, 357, 360, 404		250
407, 410, 413, 416, 419, 424		250
427, 430, 433, 436, 439, 448		250
451, 453, 454, 457, 460, 504		250
507, 510, 513, 516, 519, 524		250
527, 530, 533, 536, 539, 548		250
551, 553, 554, 557, 560		250
1, 102, 103, 105, 106, 108		300
109, 111, 112, 114, 115, 117		300
		300
128, 129, 131, 132, 134, 135		300
137, 138, 140, 141, 146, 147		300
150, 152, 155, 202, 203, 205		300
206, 208, 209, 211, 212, 214		300
215, 217, 218, 220, 222, 223		300
225, 226, 228, 229, 231, 232		300
234, 235, 237, 238, 240, 241		300
245, 246, 247, 249, 250, 252		300
255, 256, 258, 259, 261, 262		300
302, 303, 305, 306, 308, 309		300
311, 312, 314, 315, 317, 318		300
320, 322, 323, 325, 326, 328		300
329, 331, 332, 334, 335, 337		300
338, 340, 341, 345, 346, 347		300
349, 350, 352, 355, 356, 358		300
359, 361, 362, 402, 403, 405		300
406, 408, 409, 411, 412, 414		300
415, 417, 418, 420, 422, 423		300
425, 426, 428, 429, 431, 432		300
434, 435, 437, 438, 440, 441		300
445, 446, 447, 449, 450, 452		300
455, 456, 458, 459, 461, 462		300
502, 503, 505, 506, 508, 509		300
511, 512, 514, 515, 517, 518		300
520, 522, 523, 525, 526, 528		300
529, 531, 532, 534, 535, 537		300
538, 540, 541, 545, 546, 547		300

BESKYTTET

549, 550, 552, 555, 556, 558	300
559, 561, 562	300
101, 121, 142, 143, 201, 221	350
242, 263, 301, 321, 342, 363	350
401, 421, 442, 463, 501, 521	350
542, 563	350
244, 344, 444, 544	400
243, 343, 443	450

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 272 000
Korrigert innskudd	6 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 266 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-459 287
Depositum	-35 000
Andre innskudd	-52 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-546 287**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-37 122
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 193
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-76 315**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-95 710
Skyldig beboer	-31 655
Dom, setningsskade(se note 7)	-1 236 854
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 364 220**

BESKYTTET

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 266 000
Pantelån	21 522 038
Påløpte avdrag	181 340
TOTALT	**23 969 378**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23
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.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659679. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Trimrom	Oppussing av trimrom og nytt utstyr
2020 - 2021	Uterom	Oppgradering av uterom mot Sars gate.
2018 - 2019	Etablering av bergvarme	Brønnpark, nye varmtvannsberedere, SD-anlegg til styring, 8 varmepumper, konvertering av beredskapskjele til å bruke biologisk brensel.
2017 - 2018	Nytt velferdsrom	
2016 - 2017	Oppussing av oppganger	
2013 - 2014	Utskiftning av fiber/brannvarslings	1a) Brannvarsling Brannvarslingsanlegg etter dagens standard er ingen opsjon for et borettslag. Spørsmålet er hvilken type anlegg og konfigurasjon man satser på. Styret har vurdert ulike alternativer, og har endt på en løsning som grovt sett består av: - Detektorer og sirener i fellesområder (loft, oppgang og kjellere) - Sirener i leilighetene tilknyttet anlegget i fellesområdene - 11 sentraler med felles tilknytningspunkt i teknisk rom ved vaktmesterkontor 1b) Fibernett Fiberbasert bredbånd er å betrakte som grunnleggende infrastruktur i dag. Primært mål er at alle beboere skal ha tilgang til billigere og vesentlig raskere nett enn det de har i dag
2013 - 2014	Bytteav alle radiatorer (880stk)	Våre radiatorer lever på overtid, og vi må regne med at det ganske snart vil oppstå store og alvorlige vannlekkasjer. I tillegg til den åpenbare ulempen med vannlekkasjer for den enkelte, har det også potensielt stor effekt på borettslagets forsikringskostnad. Vi kan her bruke problemene vi har hatt med varmekabler på baderommene som eksempel
2012 - 2013	Oppgradering uterom, beplantning, veier	Oppgradering uterom, beplantning, veier m.m (850 500,-) Nytt låsesystem for fellesarealer/oppganger (350 000,-)
2011 - 2012	Maling av alle vinduer og balkongdører	
2011 - 2012	Nye brannslukkere og varslere alle leil.	
2011 - 2012	Nye utemøbler, benker/bord	

2011 - 2012	Oppstart, montering sykkelstativ kjeller	
2010 - 2010	Drenering og oppgradering av trimrom	Drenering i Sars' Gate og utenfor trimrom
2010 - 2011	Kantstein mot Solhauggate	
2010 - 2011	Nye tørketromler til vaskeri	
2010 - 2011	Tillegg/utvidelse av snøfangere	
2010 - 2011	Kantstein/beplantning øverst i indregård	
2009 - 2009	Lys loft/kjeller, calling, mm.	Ny belysning og tidsstyring av dette på loft og kjeller Nytt callinganlegg. Utbedring av grunn under veien i øvregård
2005 - 2006	Oppganger, postkasser, trimrom mm.	Rehabilitering av alle oppganger, inkludert nye postkasser. Oppgradering av trimrom. Etablering av søppelhus ute, og stengning av søppelsjakter i oppganger. Oppgradering av to vaskerier, inkl. ny maskinpark og betalings¬system.
2005 - 2007	Containerplass, uteareal/sitteplasser	Opparbeidelse av fast oppstillingsplass for containere. Utvidet og oppgradert uteareal/sitteplasser. Ferdigstilt arbeidene som ble innledet i 2005.
2004 - 2004	Kjellerstrekk og ekspansjonstanker	Utskifting av kjellerstrekk og bytte av ekspansjontanker i varmeanlegg
2003 - 2003	Ferdigstillelse av rehabilitering påbegynt i 2002	
2002 - 2002	Loftsleiligheter, tak, vinduer, mm.	Byggestart for utbygging av loftsleiligheter, rehabilitering av tak og utbygging av ny leil. I Sarsgt 76. Maling av utvendige vinduer og balkongdører påbegynt.
2001 - 2001	Ferdigstillelse av våtromsrehabiliteringen	
2000 - 2000	Rehab våtrom, gjerde/port gårdsplass, mm	Rehabilitering av våtrom, gjerde til gårdsplass, nye porter og søppelheis
1999 - 2000	Installering av nytt kabelanlegg	
1998 - 1998	Oppgrad. gårdsplass / rehabil. piper	Oppgradering av gårdsplass med ny kantstein og piperehabilitering/støyisolasjon.
1996 - 1997	Utskifting av leilighetsdører	
1995 - 1997	Opprusting gårdsplass / utetrapper	Opprusting av gårdsplass inkl. nye rekkverk ved utetrappene
1994 - 1994	Trimrom oppusset / tørking av grunnmur	Trimrom oppusset og foretatt tørking av grunnmur (elektroosmose)
1993 - 1993	Nye vinduer i gang	
1992 - 1992	Renovering av balkonger	
1992 - 1996	Skilting og oppussing av vaskerier	

BESKYTTET

1991 - 1991	Utskifting av varmvannsberedere	
1989 - 1989	Installasjon av elektrokjeler	

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.24
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

Odd Magnus Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad

Styret innhenter tilbud fra ulike entreprenører for oppussing av bad i fellesskap. kostnaden dekkes av økte felleskostnader.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Odd Magnus Nilsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Julie Ervik

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Bengt R. Lund

☐ Daniel G. Bond

☐ Ingrid B. Jakobsen

☐ Tina Engen

Medlem valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Alf Mikalsen

☐ Henning Johansson

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Odd Magnus Nilsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Julie Marie Ervik

**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 2021 for Engelsborg Borettslag

Organisasjonsnummer: 948322536
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 21. juni kl. 10:00 til 24. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 82
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 32
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner
Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak
Christian Skaar Nydal og Marlén Holden er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 80
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 34
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christina Hassel (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christina Hassel

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Odd Magnus Nilsen

Protokollvitne 1
Navn: Christian Skaar Nydal

Protokollvitne 2
Navn: Marlen Holden

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Odd Magnus Nilsen	Trondheimsveien 103	2020-2022
Styremedlem	Christina Hassel	Sars Gate 68	2021-2023
Styremedlem	Julie Marie Ervik	Trondheimsveien 97	2021-2022
Styremedlem	Inge Hofstad Kjeilen	Trondheimsveien 95	2021-2023
Styremedlem	Asgeir Skaret	Sars Gate 80	2021-2023

Transaksjon 09222115557449258870 Signert OMN, MH, CSN

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 og 22.05.2019

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 9
4–2 Renhold 10
4–3 Reservering av vasketider 10
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.

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:

- 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 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.

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.

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 varslingsanlegget, 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
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.

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.

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.

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.

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.

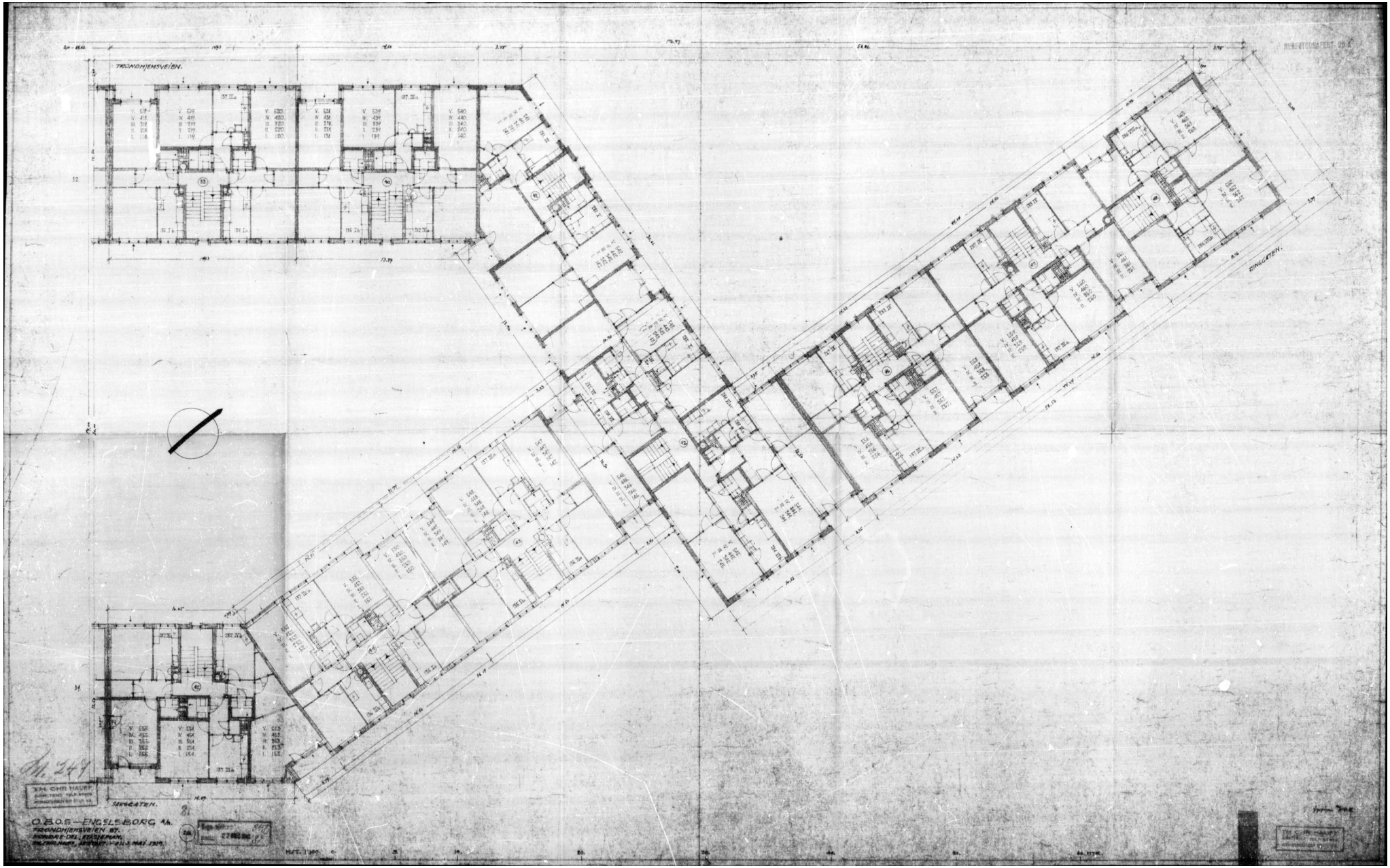
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7–12:

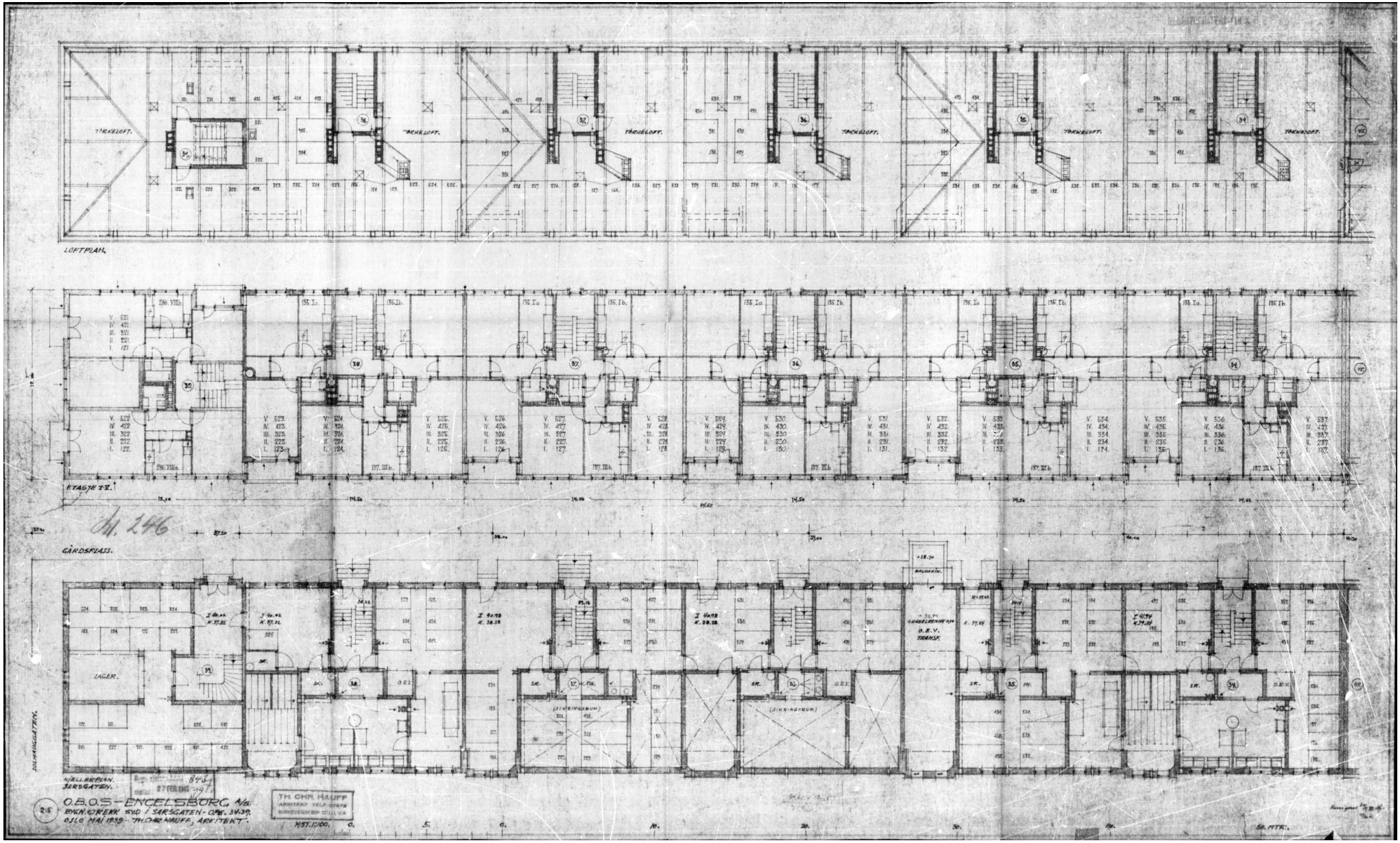
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

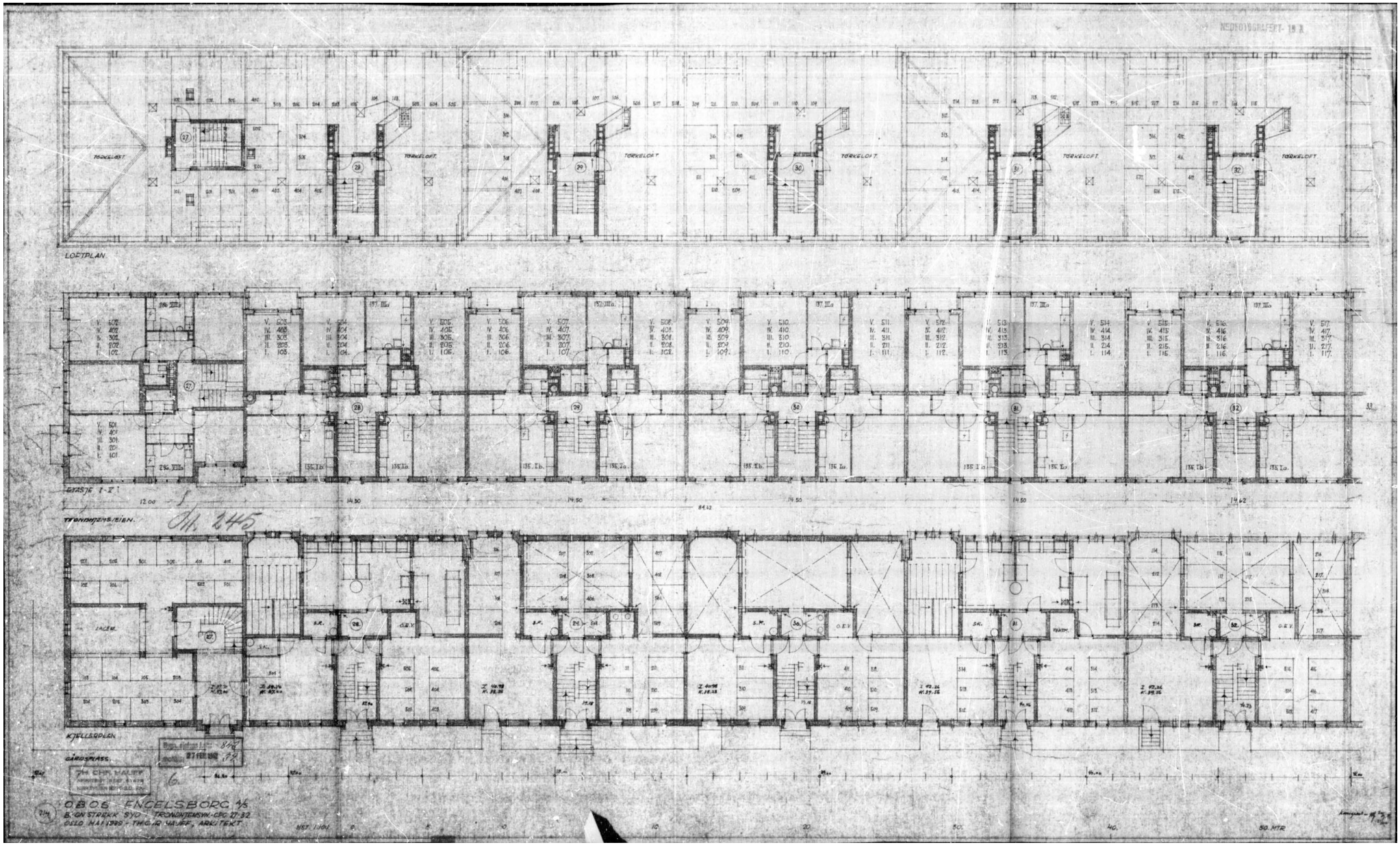
11–2 Forholdet til borettslovene

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

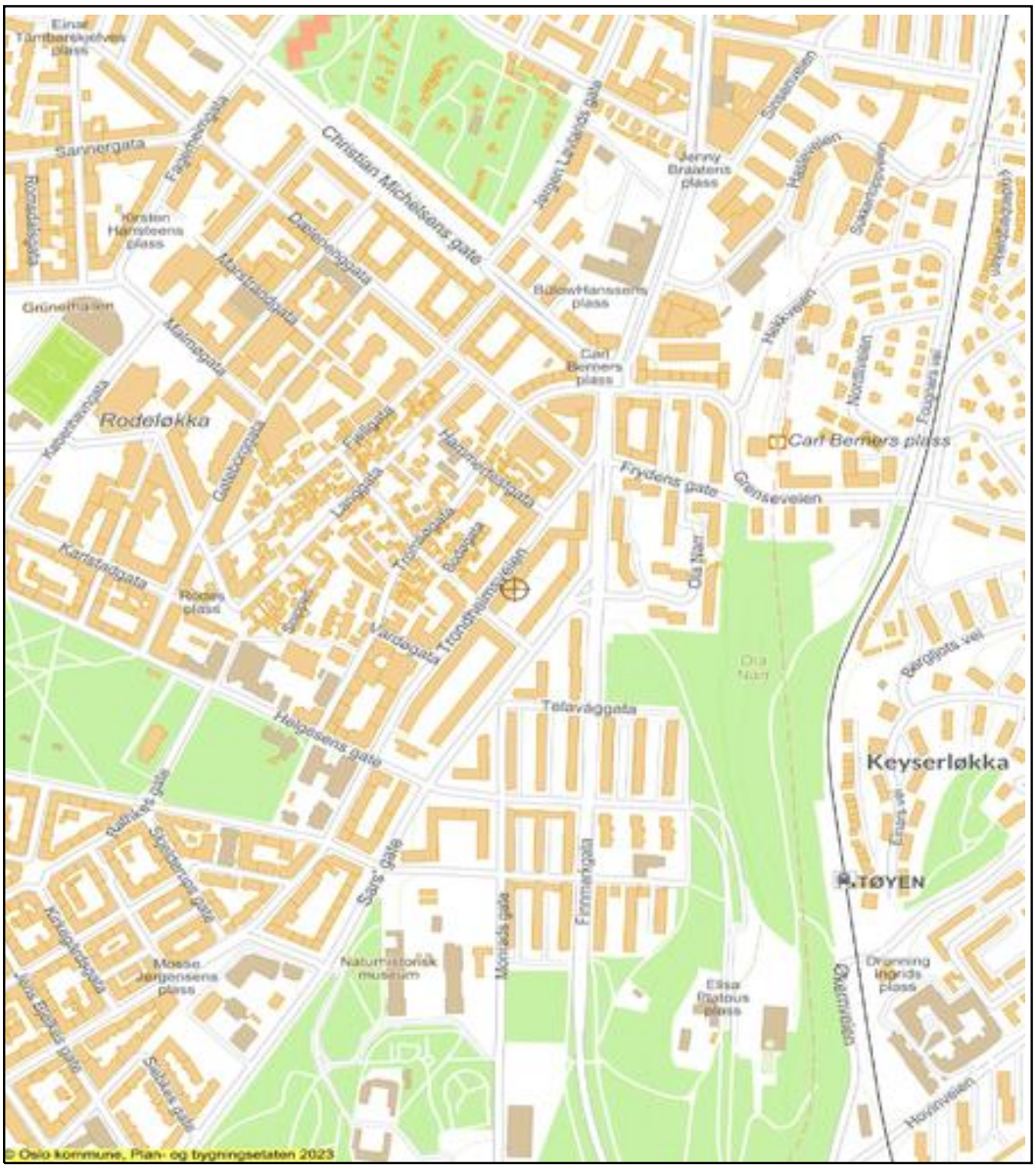

TRONDHJEMSVEIEN.
SIGGATEN.
EINGATEN.
O.B.O.S—ENGELSBORG A/S.
TRONDHJEMSVEIEN 87.


LOFTPLAN.
ETASJE II.
GÅRDSPLASS.
KJELLERPLAN.
JØRGATEN.
SOLVEGGATEN.
LAGER.
(SIKRINGSRUM)
O.B.O.S – ENGELSBORG A/S.
BYGN. GJENN. SNU I SARSGATEN - OPPH. 34-39.
OSLO MAI 1939 – TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT.
TH. CHR. HAUFF
MST. 1:100.


LOFTPLAN
TRONDHJEMS/EIEN.
KJELLERPLAN
GÅRDSPLASS.
0806 ENGELSBORG 1/5
B. GN STREKK SYD TRONDHJEMSVN-CPC 27-32
OSLO MAI 1935 - THORJØ HAUGE, ARKITEKT

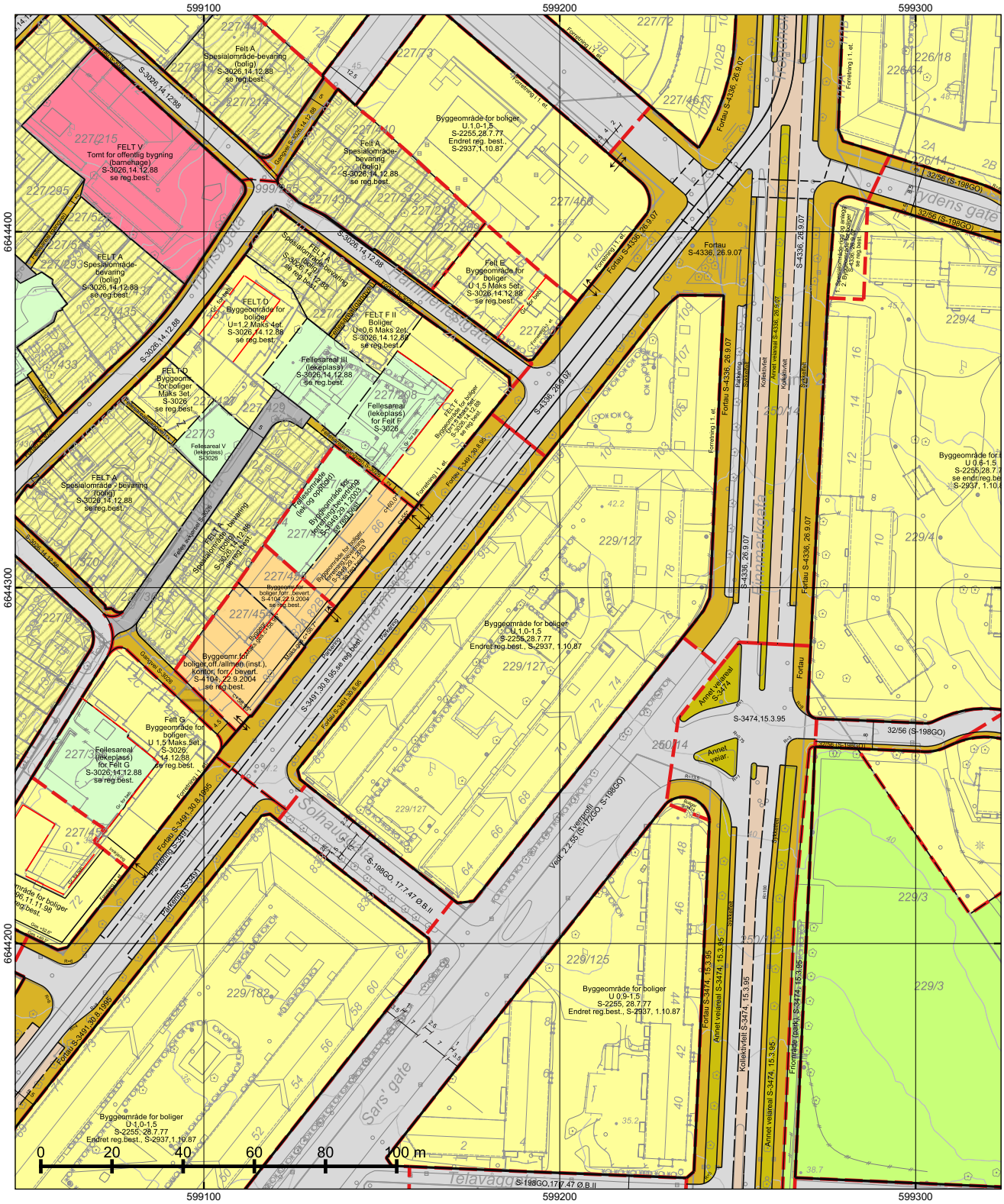
Oversiktskart

Adr.:	Trondheimsveien 89	**Bydel :**	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	229 / 127	**Skolekrets (2020/2021):**	Lakkegata



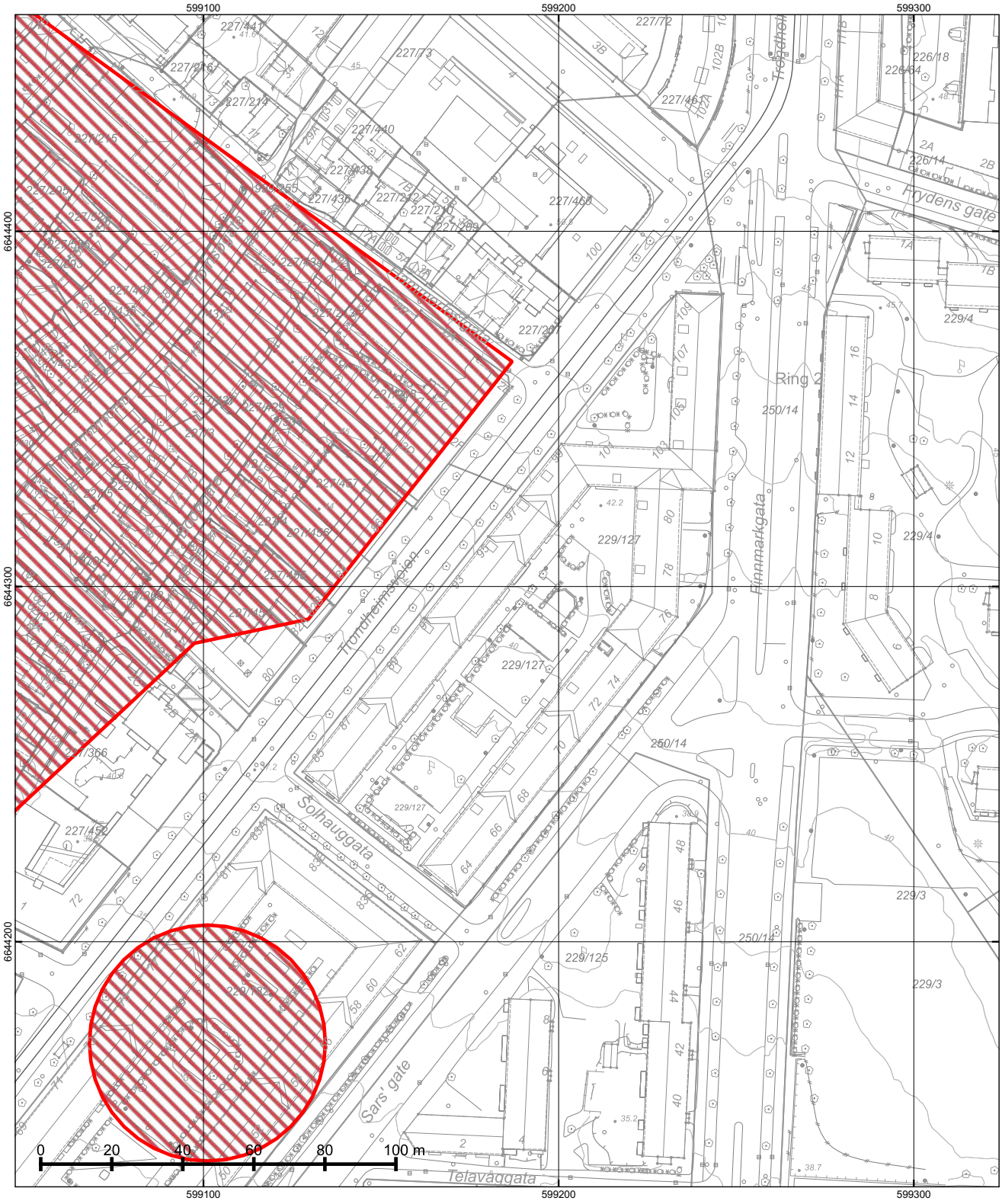
Dato: 10.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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


599100
599200
599300
6644400
6644300
6644200
Hydens gate
Sars' gate
Telavåg
Solhaugveien
Trondheimsveien
Fortau S-4336, 26.9.07
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0,9-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Annet vegareal S-3474
S-3474,15.3.95
32/56 (S-198GO)
Kollektivfelt S-3474, 15.3.95
Fortau S-3474, 15.3.95
Annet vegareal S-3474, 15.3.95
Fellesareal (lekeplass) for Felt G S-3026,14.12.88 se reg.best.
Fellesareal III (lekeplass) S-3026,14.12.88 se reg.best.
Fellesareal V (lekeplass) S-3026
Fellesareal (lekeplass) for Felt F S-3026
Byggeområde for boliger U=1,2 Maks 4et S-3026,14.12.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger U=0,6 Maks 2et S-3026,14.12.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,5 Maks 5et S-3026,14.12.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,5 Maks.5et S-3026, 14.12.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,5 Maks.3et S-3026,14.12.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,5 Maks.4et S-3026,14.12.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,5 Maks.5et S-3026 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 0,9-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

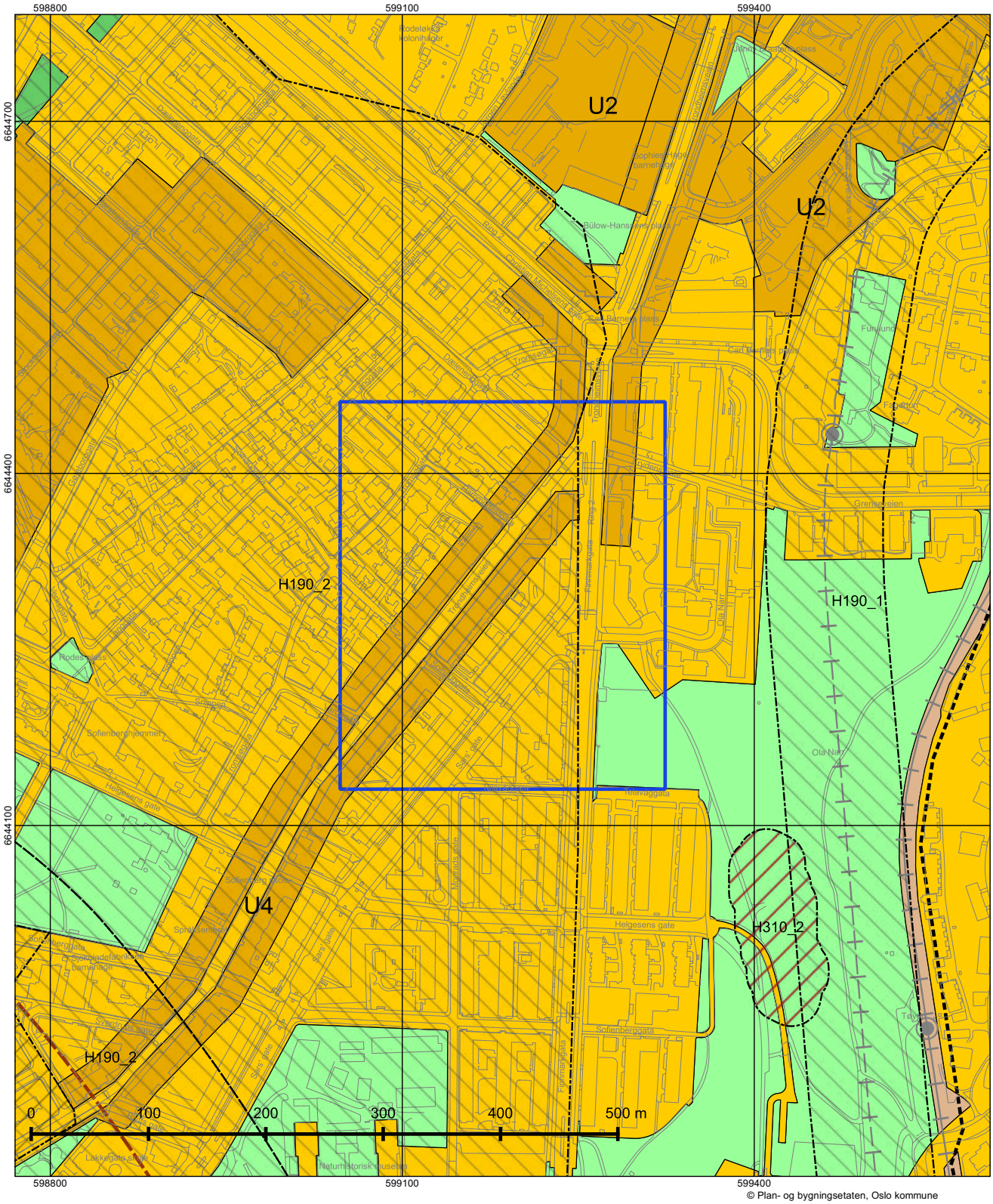
Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141091/ 86509702
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN+89
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/127

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



Oslo

Dato: 10.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141091/86509702
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



A N M E L D E L S E .

3 skrivelser
20 bl. tegninger

Bl. 24/27

Ø.D. 843/39

Dupliket sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 87 Trondheimsveien

Innlevert 24.mai 1939 Attestert

Ferdig attestert 24.5.1948

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

Oslo den 25.mai 1939

Oppmålingschefen
Mott. 26. MAJ 1939

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

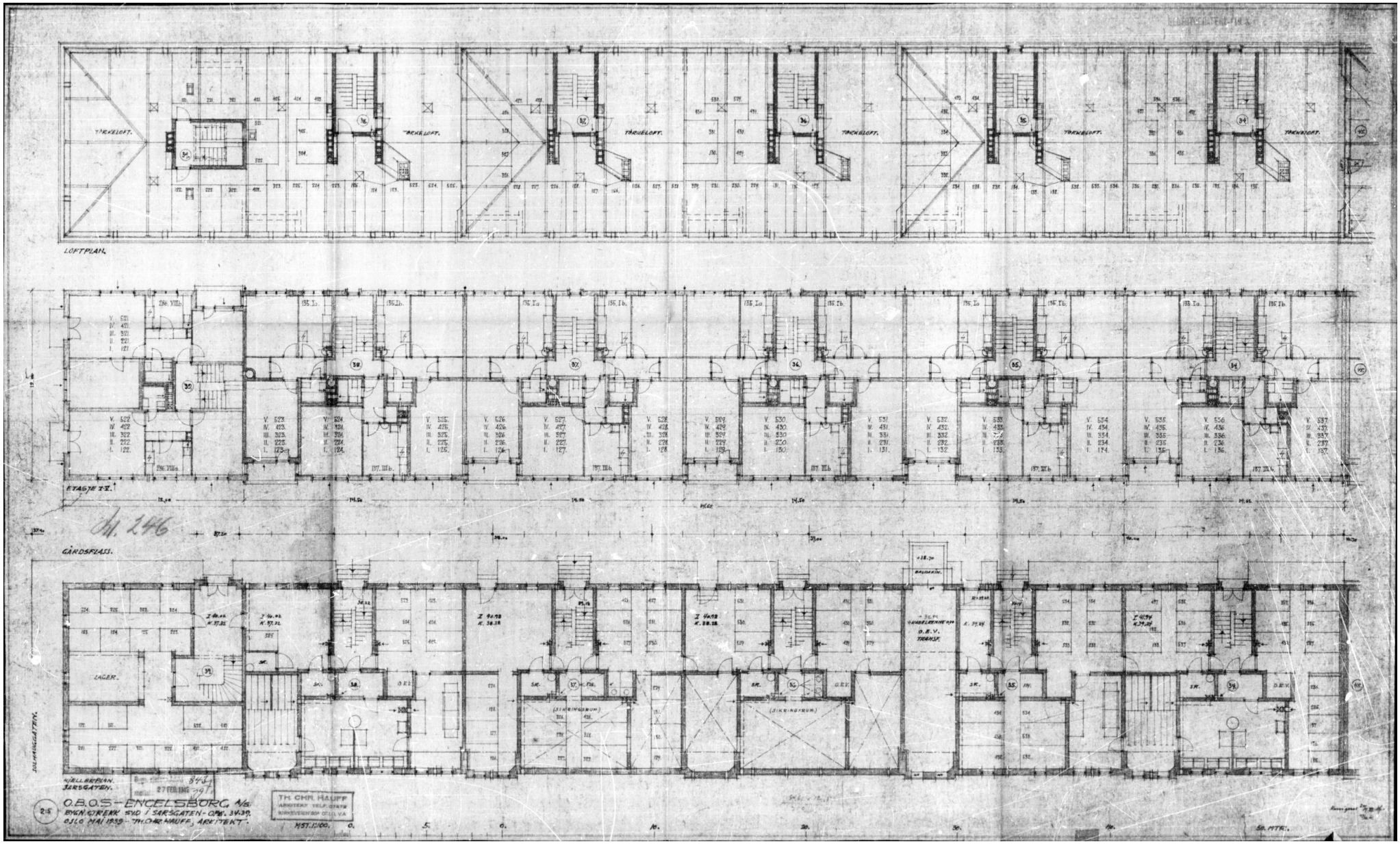
Trondheimsveien 87
Bygningssjefens eksp. av 25/5-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

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

Oslo oppmålingsvesen 30 mai 1939.

A. E. Myren


LOFTPLAN.
ETASJE I-V.
GÅRDSPLASS.
Nr. 246
O.B.O.S.-ENGELSBORG, A/S.
BYGNINGSARK SYD I SARSGATEN - OPP. 34-39.
OSLO MAI 1939 - TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT.
TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT MAF
KIRKEVEIEN 59 OSLO
SARSGATEN.
SOLHAUGGATEN.

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

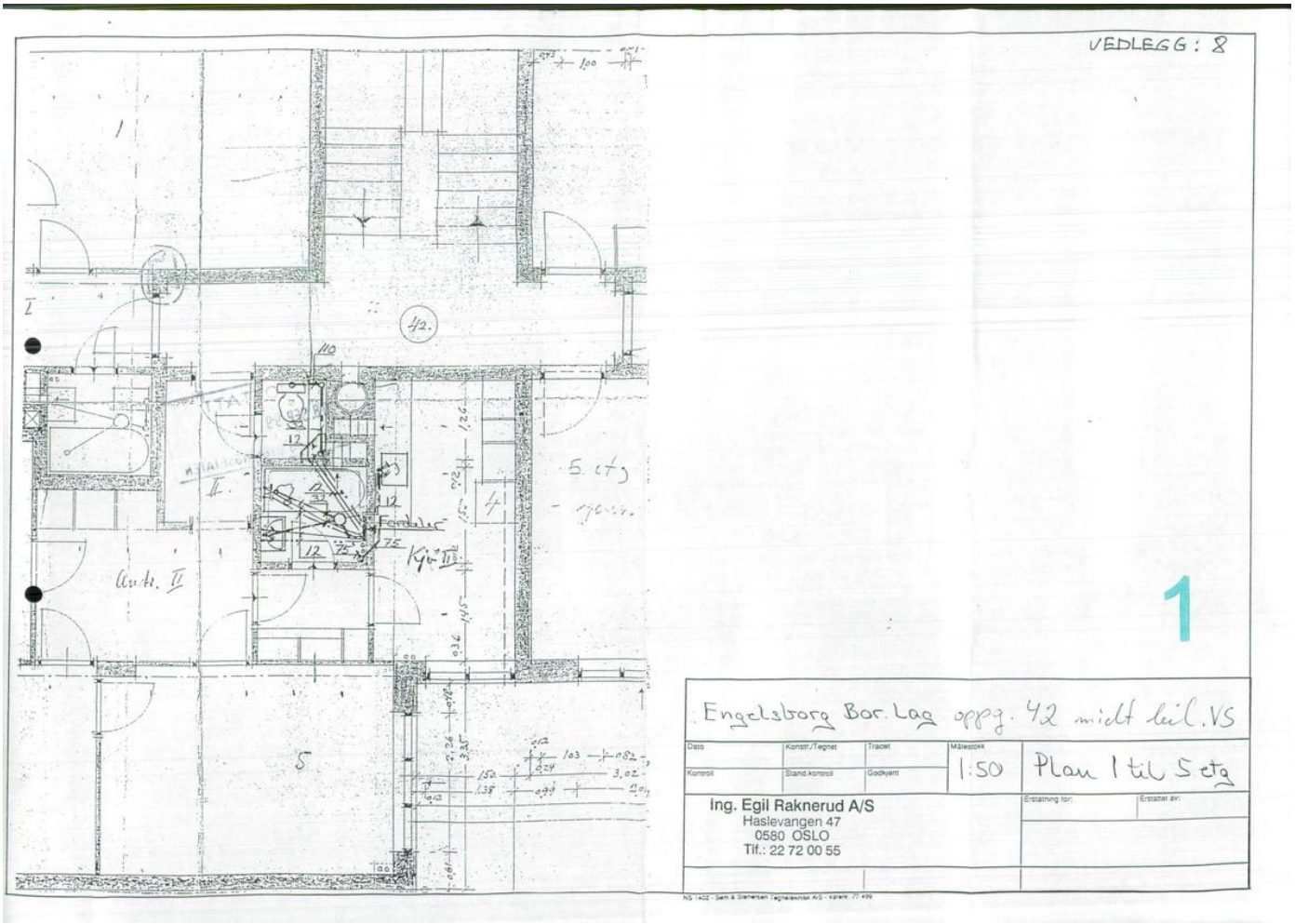
NOTATBLAD

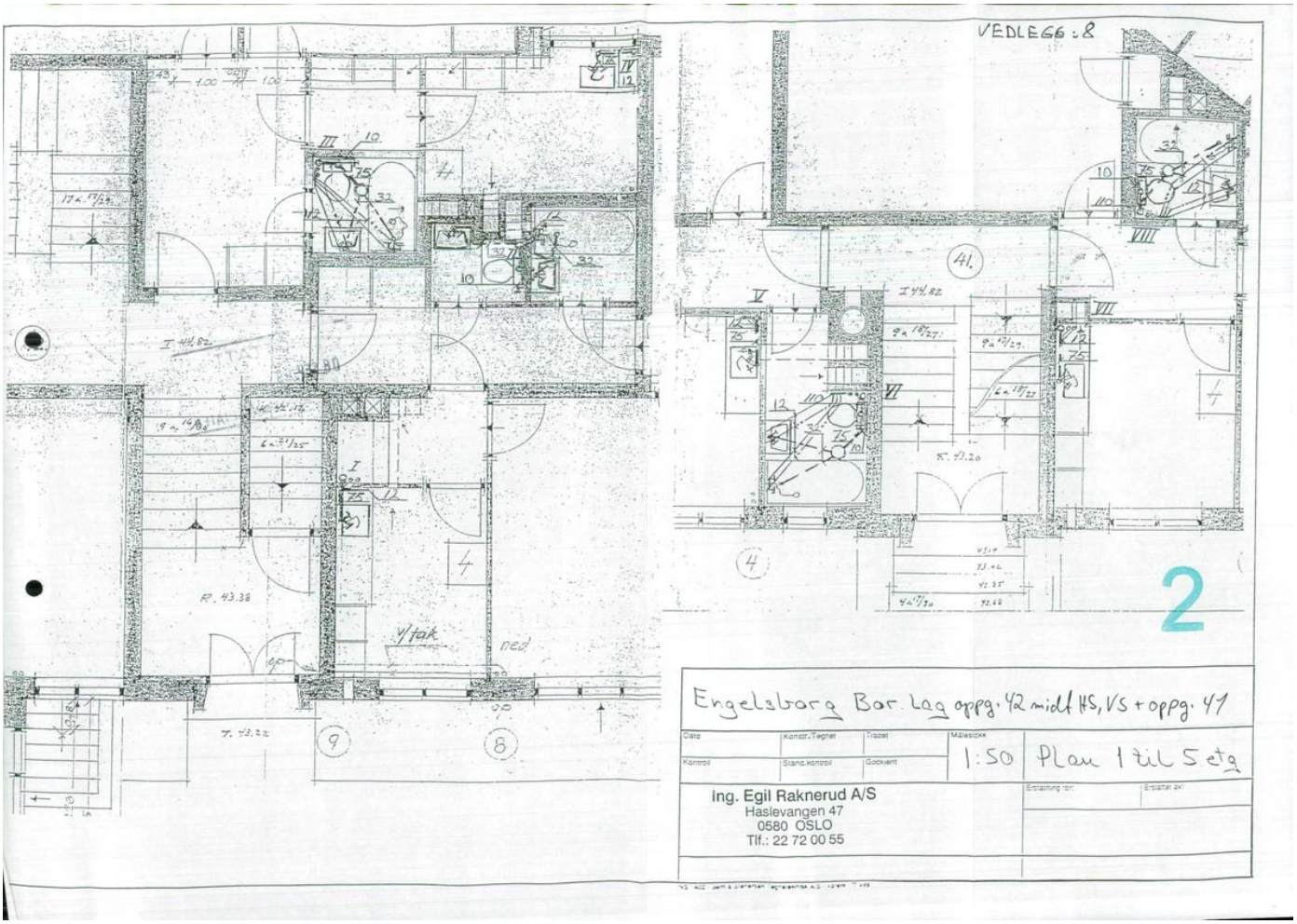
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	TRH.VN. 85-97	Journalnr.	199908314
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre			
Anmelder			

1	✓	16		31		46		61		76		91							
2	✓	17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

10/02-2000
Meld GAB 180

Nr. 18.702 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93


VEDLEGG: 8
42.
110
Kjø
Ant. II
5 etg
1
Engelsborg Bor. Lag oppg. 42 midt leil. VS
Dato
Konstr./Tegnet
Tracet
Målestokk
1:50
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
Plan 1 til 5 etg
Ing. Egil Raknerud A/S
Haslevangen 47
0580 OSLO
Tlf.: 22 72 00 55
Erstatning for:
Erstattet av:


VEDLEGG : 8
2
Engelsborg Bor. lag oppg. 42 midt HS, VS + oppg. 41
Målestokk
1:50
Plan 1 til 5 etg
Ing. Egil Raknerud A/S
Haslevangen 47
0580 OSLO
Tlf.: 22 72 00 55

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Akron
Bekkelagskaia 2
0193 OSLO

Dato: 0 2 JUNI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200106176-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar	Arkivkode:

Byggeplass:	SARS GATE/TRONDHEIMSVEIEN	Eiendom:	228/127/0/0
Tiltakshaver:	Engelsborg BRL v/ Svein Gjermundnes	Adresse:	Sarsgate 74, 0564 OSLO
Søker:	Gunnar F. Andersen AS MNAL	Adresse:	Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:
Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

A N M E L D E L S E .

3 skrivelser
20 bl. tegninger

Bl. 24/27

Ø.D. 843/39

Dupliket sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 87 Trondheimsveien

Innlevert 24.mai 1939 Attestert

Ferdig attestert 24.5.1948

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

Oslo den 25.mai 1939

Oppmålingschefen
Mott. 26. MAJ 1939

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

Trondheimsveien 87
Bygningssjefens eksp. av 25/5-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

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

Oslo oppmålingsvesen 30 mai 1939.

A. E. Myren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 19.03.2010**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 199100432-3**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Sars gate 64-76 og Trondheimsveien 85-109

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ø ur. 1413 1953
avskrift 28/1

Erklæring.

I anledning av at bygningssjefen den 14. januar 1953
har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 73.1 i henhold til
samme lovs § 8 i anl. oppsetting av takreklame
på matr.nr. 105 Trondheimsveien

Ö.d. (Bygn. j-nr. 3675/52) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

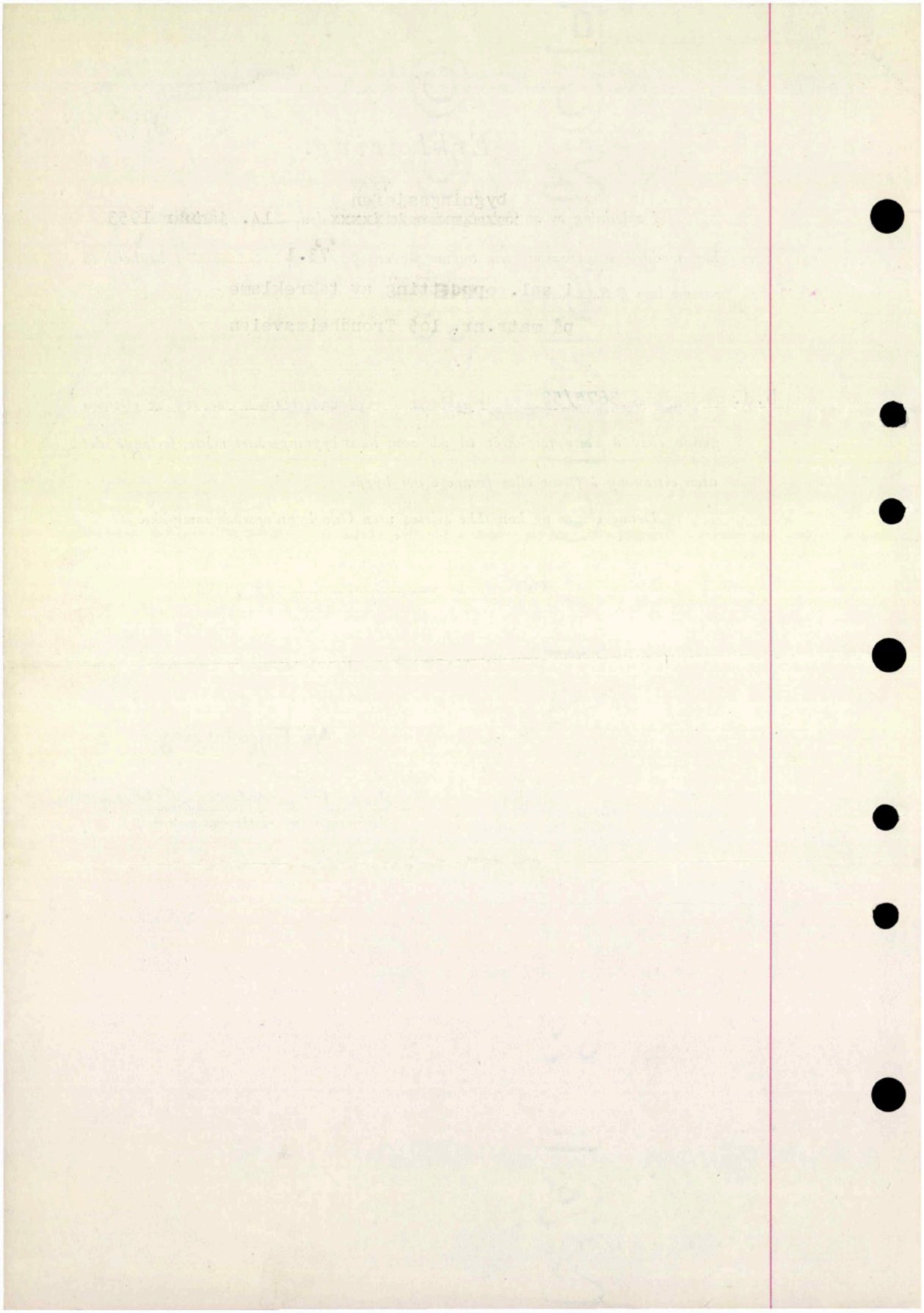
Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 19

A/s Engelsborg

Hans Hansen, Gårdbruker
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Skj. B 16. 3. 49. 1000. R. A.



Nr. 7245 m 61
Avskrift Bmsi

Erklæring
vedrørende

Trondheimsveien 105
Eiendom

Takreklame
Arbeidets art

61/752
Bygn.kontr. j.nr.

Den 14/4-61 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.*

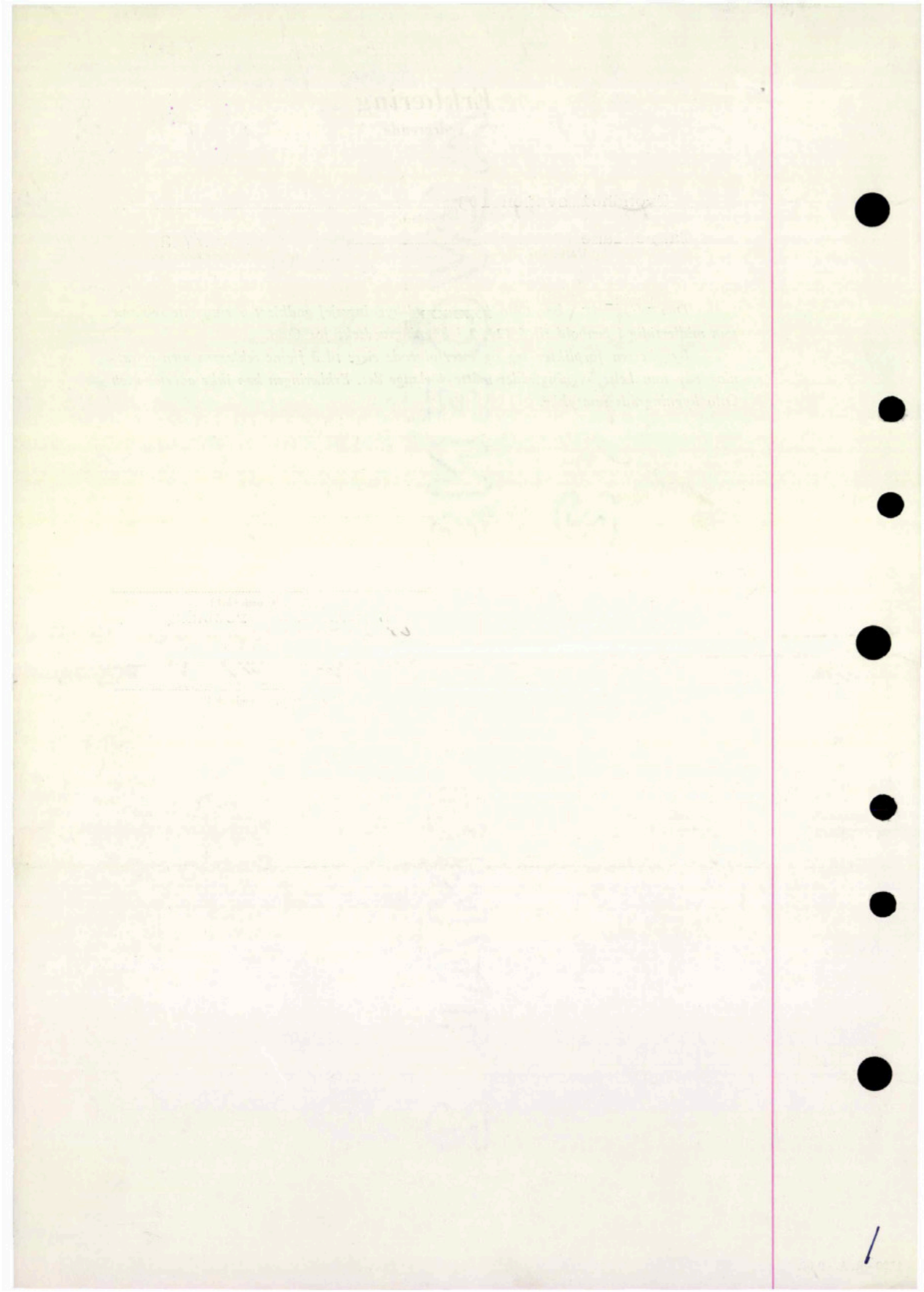
Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne reklamen uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningråds samtykke.

Oslo, den .....

Byggherrens underskrift.
Engelsborg Borettslag
p/ Oslo Bolig og Sparelag

Skjøteinnehavers underskrift.

1000 - R. A. - 9-60.

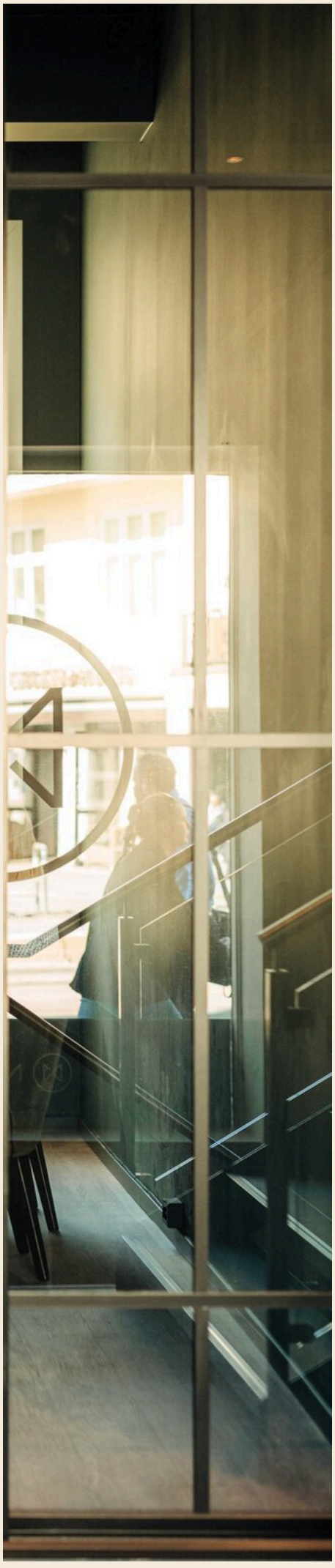


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0119/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 99 0565 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Samy Sebastian Khadra

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.khadra@nordvikbolig.no
958 20 110