

Trondheimsveien 91

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶 Sofienberg	2 min 🚶
Linje 17	0.2 km
🚶 Sars' gate	4 min 🚶
Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	0.4 km
🚶 Carl Berners plass	6 min 🚶
Linje 5	0.4 km
🚶 Tøyen stasjon	12 min 🚶
Linje RE30, R31	0.9 km
🚶 Oslo S	6 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
451 elever, 23 klasser	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
203 elever, 13 klasser	1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
538 elever, 23 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	4 min 🚶
431 elever, 30 klasser	0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
498 elever, 30 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min 🚶
Foss videregående skole	17 min 🚶
600 elever, 20 klasser	1.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

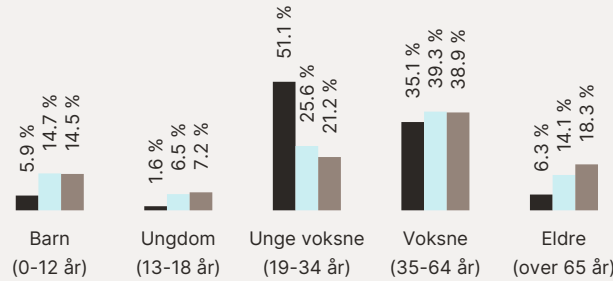


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
64 barn	0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
58 barn	0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
93 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Rodeløkka	2 min 🚶
Post i butikk	0.2 km
Joker Carl Berner	3 min 🚶
Søndagsåpent	0.2 km



Primære transportmidler

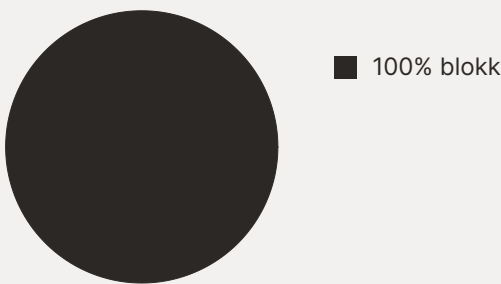
-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100
-  Shoppingutvalg
Meget bra 87/100
-  Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

-  Sofienberg ungdomsskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Aksiseboden borettslag balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness - Carl Berner 3 min 
-  SATS Carl Berner 9 min 

Boligmasse



«Fint og grønt og nært det meste»

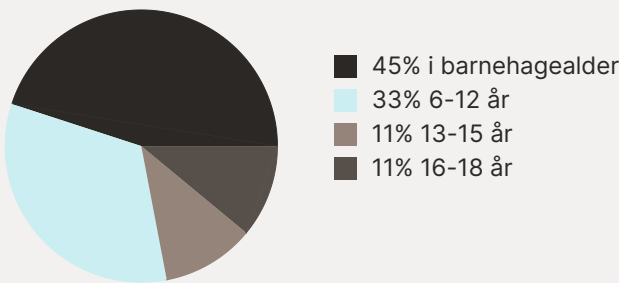
Sitat fra en lokalkjent



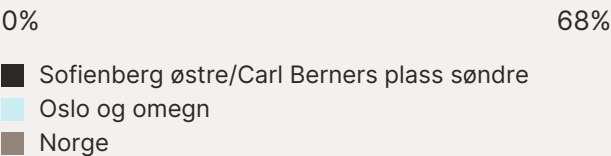
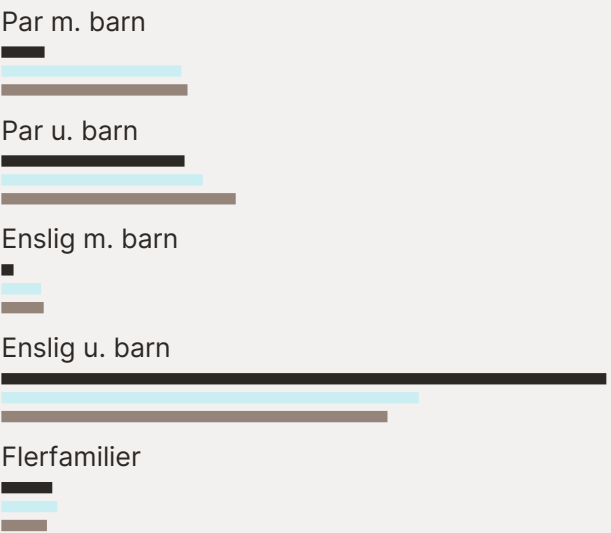
Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 5 min 
-  Vitusapotek Carl Berner 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

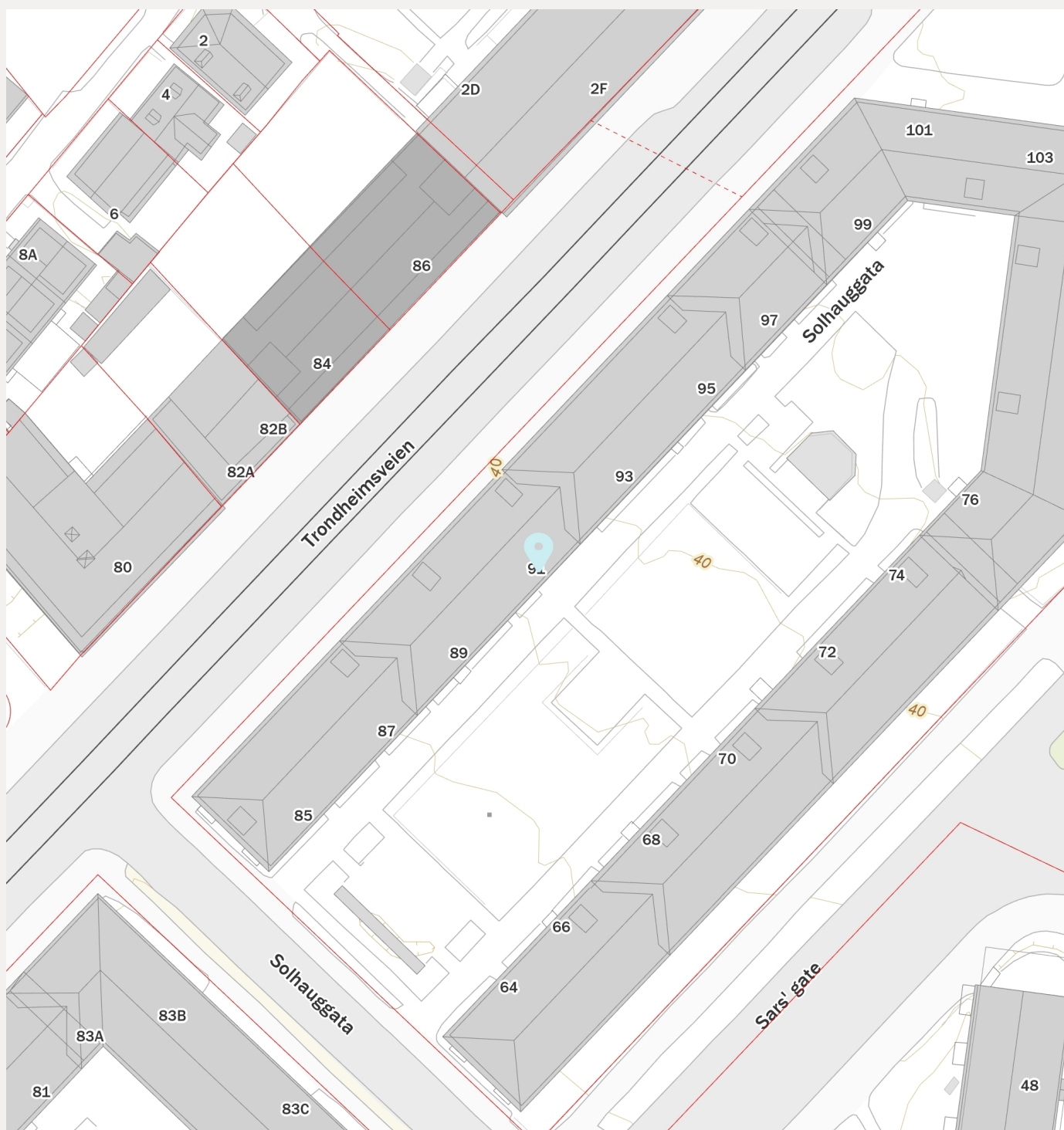
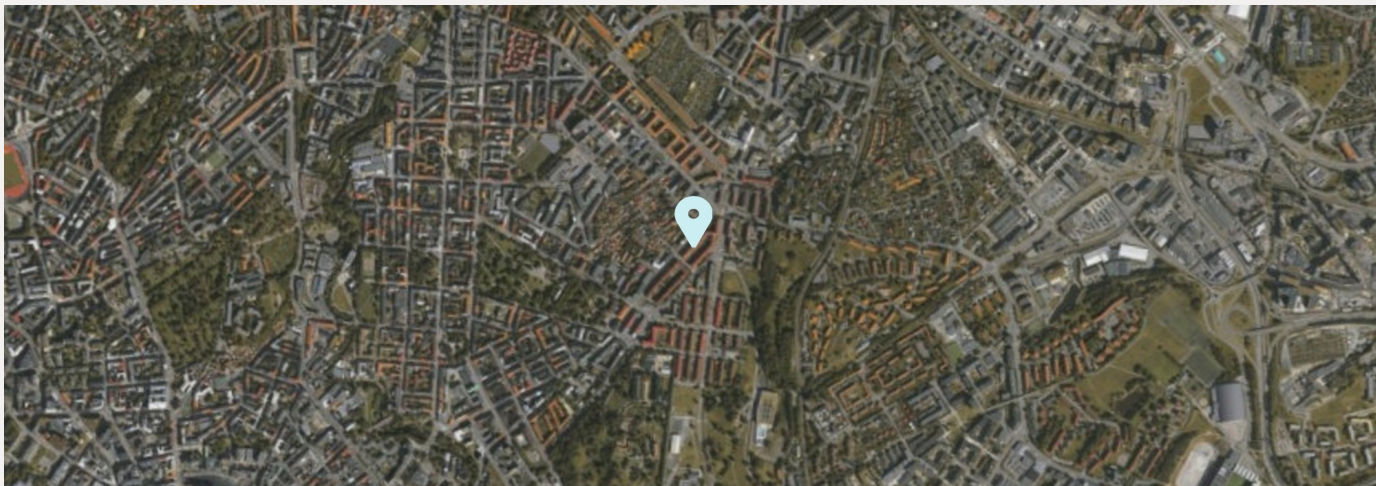


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Trondheimsveien 91
0565 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/127
Oslo kommune

Rapportdato: 03.07.2026
Befaringsdato: 30.06.2026
Referansenummer: 15083990

Areal

Leilighet
Bruksareal: 59 m² (BRA-i: 53 m²)

Totalt bruksareal: 59 m² (BRA-i: 53 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



John O. Ljungblom



40645987

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.06.2026
Referansenummer	15083990
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0170
Hjemmelshaver/selger	Kristian F Haflan
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Kristian F Haflan
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	03.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Trondheimsveien 91
Postnummer/sted	0565 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/127
Andelsnr.	71
Borettslag / Sameie	ENGELSBORG BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 9284 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1942		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet med asfalterte internveier, plenareal og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1942. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller og loft. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Yttertak i trekonstruksjoner tekket med takstein. (Taket er ikke besikttet). Entrédør med kikkehull. Vinduer med tre-lags glass fra 1984. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisk gulvvarme ved bad og stedvis radiatorer tilknyttet felles varmesentral i andre rom.

Boligen inneholder

Gang, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra gang		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stoppekran	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftetasje		4		4	
		Loftsbod			
4. etasje	53			53	
	Gang, bad, bod, stue, kjøkken og et soverom				
Kjelleretasje		2		2	
		Kjellerbod			
SUM	53	6		59	
Total bruksareal: 59 m²					

Kommentar til arealmålingen

Det er målt takhøyder fra 2,31 meter på bad og opptill 2,65 meter på soverom.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 2m2 (BRA-e) Adkomst til bodområder via felles trappegang og tilkomst til boder gjennom felles bodområder.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 29.6.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt sjekkliste for nedstøpt membran datert 21.9.2023.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2023. Samsvarserklæringen gjelder arbeider ifbm oppgradering av bad.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra gang

Bad oppgradert 2023. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende benkeplate og servant. Ett-greps armatur. Speilskap med innebygget lys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj regnfallsdusj. Dusjdører av glass. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg for vurderingen av tilførselrør i bygningen.
	Avløp (inkl. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg for vurdering av tilkoblet avløpsrør i bygningen.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra omkring 2008 ihht opplysninger fra selger. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Nedfelt keramisk platetopp. Stekeovn og oppvaskmaskin under benk. Frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator	
 TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da fraluftsventil ikke er synlig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.
	Innredning	Uheldig plassering av skjøt på benkeplate foran oppvaskkum. Tegn til svelling på benkeplate, og vannsprut/vannsøl vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskifting kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran for bad plassert på vegg ved bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at vannrørene av kobber er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekrane	Innvendige stoppekrane for kjøkken er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekrane bør monteres.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) ved bad har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Tilhørende røropplegg er vurdert å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakelukepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakelukepunkter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med malt parkett og laminatgulv.
Malte struktureerte veggflater. Malte himlingsflater. Slette malte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig ved stue da veggventil er malt igjen. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 4. Etasje	
 TG 1	4. Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Utvendige fasader av synlig murverk.



TG 1

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

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 1984.



TG 1

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

Ytterdører og omramming



TG 2

Vinduer og omramming

Vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget, men kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Konsekvens av mangelfull kursfortegnelse er at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

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

Nei.

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

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

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i felles trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gassetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

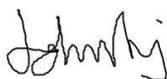
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Trondheimsveien 91, 0565 OSLO

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trondheimsveien 91

Postadresse

Trondheimsveien 91

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele veien siden kjøpet i 2013

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6659679

Informasjon om selger

Selger

Haflan, Kristian Formodalen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2023
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenovering av badet.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Rørlegger Øst AS
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2026
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Malt tak, vegger, vinduskarmer og lister

Kjeller

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Borettslaget fikk etablert bergvarme i 2019, som innebar boring av energibrønner. I ettertid har det oppstått setningsskader hos to boligselskaper i



nærheten av oss i tillegg til hos oss selv.

Det medførte en rettslig tvist med tre boligselskaper, to entreprenører og partenes forsikringsselskaper involvert.

Det var to søksmål fra våre to naboer mot oss med grunnlag i objektivt ansvar fra granneloven. Det var to krav om regress fra oss mot vår entreprenør, samt et søksmål fra oss for våre setningsskader mot entreprenøren. Dessuten var det tre søksmål om regress fra entreprenøren mot deres underentreprenør.

Saken har vært i to rettsinstanser. Dessuten har forholdet mellom entreprenøren og underentreprenøren blitt anket til Høyesterett.

Advokatfirmaet Varder bistår i saken.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Ja, se punktet ovenfor.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10265593

Egenerklæringsskjema

Name

Kristian Formodalen Haflan

Date

2026-06-29

Identification



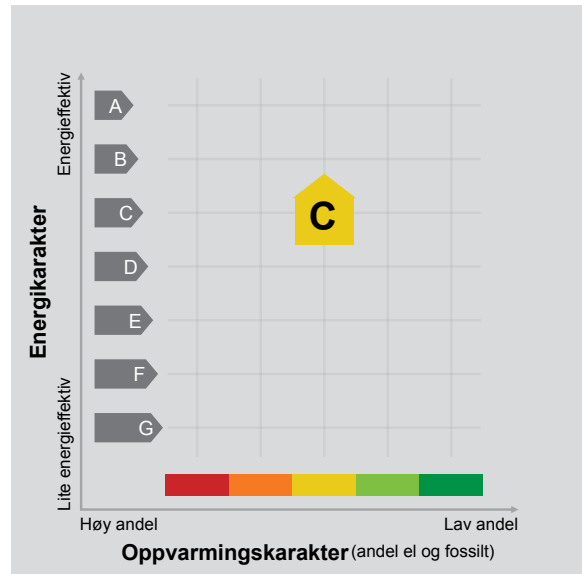
Kristian Formodalen Haflan



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ENGELSBORG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	27
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80582552
Merkenummer	Energiattest-2025-210998
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1940
Bygningsmateriale:
BRA: 52
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (27)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trondheimsveien 107	80582579	H0201	0	0	275
Trondheimsveien 105	80582579	H0203	0	0	272
Trondheimsveien 93	80582552	H0203	0	0	34
Trondheimsveien 99	80582552	H0203	0	0	195
Trondheimsveien 91	80582552	H0203	0	0	31
Trondheimsveien 95	80582552	H0203	0	0	37
Trondheimsveien 97	80582552	H0203	0	0	40
Trondheimsveien 87	80582552	H0203	0	0	25
Trondheimsveien 89	80582552	H0203	0	0	28
Trondheimsveien 87	80582552	H0303	0	0	45
Trondheimsveien 105	80582579	H0303	0	0	280
Trondheimsveien 99	80582552	H0303	0	0	204
Trondheimsveien 89	80582552	H0303	0	0	48
Trondheimsveien 93	80582552	H0303	0	0	54
Trondheimsveien 107	80582579	H0303	0	0	283
Trondheimsveien 97	80582552	H0303	0	0	60
Trondheimsveien 91	80582552	H0303	0	0	51
Trondheimsveien 95	80582552	H0303	0	0	57
Trondheimsveien 107	80582579	H0403	0	0	291
Trondheimsveien 89	80582552	H0403	0	0	68
Trondheimsveien 97	80582552	H0403	0	0	80
Trondheimsveien 99	80582552	H0403	0	0	213

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trondheimsveien 93	80582552	H0403	0	0	74
Trondheimsveien 87	80582552	H0403	0	0	65
Trondheimsveien 91	80582552	H0403	0	0	71
Trondheimsveien 95	80582552	H0403	0	0	77
Trondheimsveien 105	80582579	H0403	0	0	288

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1940

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	126 m³
U-verdi for yttervegger	0,80 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	158 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,04
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Arsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.2.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	111,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	180,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 502 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,33 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 484 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	124,33 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 502 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 502 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 502 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,2 %
--------------------------------------	--------

Vedtekter

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

Endret på generalforsamling 27.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1–1 Formål

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

1–2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2–1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
3. Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 - stat,
 - fylkeskommune,
 - kommune,
 - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommunene 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.
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.

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 overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4–1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4–2 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5–6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
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-antenn, 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-

/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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5–3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av 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.

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

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

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.

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 framtreddende 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 besluttet 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.

Husordensregler for Engelsborg borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 30.03.1995

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

Innholdsfortegnelse:

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

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 boretts-haverne i form av brev, rundskriv eller oppslag, gjelder på lik linje med husordensreglenes bestemmelser.

Enhver borettsshaver er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Med borettsshaver 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 samt øvre gård (Trondheimsveien 101-109) og Ytre gård (Sars' gate 80-64) skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for husdyr. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

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

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

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

2-4 Balkonger og takterrasser

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

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

Bruk av elektrisk grill på takterrasser er tillatt.

2-5 Sentralvarme

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

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

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

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 naboileiligheter 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.

Borettslaver 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 varslings-anlegget, inkludert kabling og utstyr montert i hver enkelt leilighet, uten at det først er klarert av vaktmester.

2–9 Søppel

De gamle søppelsjaktene er stengt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2–10 Skadedyr

Borettsshaver 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 borettsshaver, 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 borettsshaveren 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 borettsshaver 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 borttauert uten nærmere varsel, til eiers kostnad og risiko.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil det bli ilagt gebyr. Kjøretøy kan bli borttauert 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, fortau og grøntanlegg

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

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

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

Fotballsparking og høylydt fremtreden er forbudt.

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

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

3–7 Sykler og motorsykler/mopeder

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

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

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

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

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 tørketrommelens 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. Bruksanvisningene 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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Engelsborg borettslag

Møtedato: 22.06.2026 til 25.06.2026
Møtested: Digital avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble styrerådgiver v/Dobrinka Bjerke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

61 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 61 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

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

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Innkomne forslag

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

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:

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

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

Overskrift i punkt 3-6 endres fra:

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

Punkt 3-6 får også følgende tilføyelse:

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

Vedtak:

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

5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

Forslagstiller:

Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:

Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:

Borettslaget etablerer villblomstereng i veikanten ved lyktestolpene i bakgården.

Forslag til vedtak fra styret:

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Vedtak:

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

5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

Forslagstiller:

Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:

Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:

Borettslaget får klatreplante på pergola

Forslag til vedtak fra styret:

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Vedtak:

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

5.4 Valg av revisor

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å bytte revisor fra PRICEWATERHOUSECOOPERS AS til SLM.

Vedtak:

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

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

6.2. Valg av styremedlemmer

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

Daniel Bond ble valgt som styremedlem for to år med 42 av 61 stemmer.

6.3. Valg av varamedlemmer

Marianne Iuell ble valgt som varamedlem for ett år med 41 av 61 stemmer.

Bengt Lund ble valgt som varamedlem for ett år med 40 av 61 stemmer.

Jonathan T. Gebremichael ble valgt som varamedlem for ett år med 40 av 61 stemmer.

Amanda Harstad ble valgt som varamedlem for ett år med 41 av 61 stemmer.

6.4. Valg av valgkomité

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Dobrinka Bjerke

Protokollvitne:

Tom Roger Haugen
Winna Asefaw

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere	26-06-2026 10:24:47 UTC
Undertegner	Dato
Dobrinka Bjerke dobrinka@solibo.no	
	Leveransekanal: E-post

TOM-ROGER HAUGEN Norge

Signert med E-signere	27-06-2026 11:41:49 UTC
Undertegner	Dato
Tom-Roger Haugen trh@txr.no	
	Leveransekanal: E-post

WINNA ASEFAW Norge

Signert med E-signere	26-06-2026 19:17:50 UTC
Undertegner	Dato
Winna Asefaw winna_93@hotmail.com	
	Leveransekanal: E-post



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Engelsborg borettslag

22. juni til 25. juni



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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



HVORDAN STEMME DU?

Link til hvordan du registrerer brukeren din her:

<https://support.orgbrain.no/hvordan-delta-p%C3%A5-en-generalforsamling>

Veileder for elektronisk Generalforsamling

Innledning

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

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

Agenda og sakspapirer

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

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

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

Vedlegg

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

Slik avgir du stemme

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

Ved personvalg

1. Kryss av for kandidaten(e) du ønsker å stemme på.
2. Klikk på knappen **Stem**.

Hvis du velger feil, kan du endre dette ved å klikke "Endre stemme" eller "Trekke stemme".

Ved beslutningssaker

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

Systemet fungerer som en digital stemmeseddel.



KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 14.06

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Engelsborg borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved skriftlig avstemming

Åpent for skriftlig avstemming:

22. juni 2026 kl. 13.00 til og med 25. juni 2026 kl. 13.00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

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

5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

5.4 Valg av revisor

6. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styrerådgiver v/Dobrinka Bjerke

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås styrerådgiver v/Dobrinka Bjerke .

Som protokollvitner foreslås Tom Roger Haugen og Winna Asefaw.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmesider:

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

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



Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: PRICEWATERHOUSECOOPERS AS

Forsikring

Forsikringsselskap: TRYG Forsikring

Polisenummer: 6659679

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid 2025

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

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

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

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



ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 855 898	-1 500 422
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 493 589	2 706 064
Tilbakeføring av avskrivning	15	1	2
Økning annen langsiktig gjeld	18	14 345 050	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-15 579 006	-3 233 058
Red. annen langs. gjeld	18	-189 350	189 350
Innsk. øremerk. bankkto		-15 707	-17 834
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 054 577	-355 476
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 198 678	-1 855 898
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 621 652	969 284
Kortsiktig gjeld		-422 974	-2 825 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 198 678	-1 855 898

**ENGELSBORG BORETTSLAG**
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15**RESULTATREGNSKAP**

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

**ENGELSBORG BORETTSLAG**
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15**BALANSE**

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

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		288 303	503 565
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	862 510
Skyldige offentlige avgifter	21	14 523	89 688
Påløpte renter		17 158	27 732
Annen kortsiktig gjeld	22	102 989	1 341 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		422 974	2 825 182

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 938 496	12 270 421
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	53 336 000	52 736 642
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2026
Styret i Engelsborg Borettslag

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

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE 4

**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-4 850
SUM REVISJONSHONORAR	-4 850

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**VASKERI**

Inntekter	77 106
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	77 106

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 466 953
SUM ENERGI / FYRING	-1 466 953

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 13****FINANSKOSTNADER**

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

NOTE 14**BYGNINGER**

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

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

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	412 869
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	412 869

NOTE 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

ENERGIAVREGNING

**NOTE 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002

-35 670 000

Nedbetalt tidligere

29 715 593

Nedbetalt i år

2 303 245

-3 651 162

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-13 800 642

Nedbetalt tidligere

1 276 719

Nedbetalt i år

12 523 923

0

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2025

-14 345 050

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

941 188

-13 403 862

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-17 055 024****NOTE 19****BORETT SINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-2 266 000

SUM BORETT SINNSKUDD**-2 266 000****NOTE 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-524 495

Depositum

-35 000

Andre innskudd

-52 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-611 495****NOTE 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-14 523

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-14 523****NOTE 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-102 989

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-102 989**



NOTE 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	10 382 667
Tomt	364 523
TOTALT	10 747 191



Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 1. juni 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4.GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. INNKOMNE SAKER

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

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

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

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



Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres som beskrevet.

Punkt 2-9 får tilføyelsen:

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

Overskrift i punkt 3-6 endres fra:

«Gårdsplass og grøntanlegg»

til:

«Gårdsplass, fortau og grøntanlegg»

Punkt 3-6 får også følgende tilføyelse:

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

Styrets innstilling:

Styret anmoder generalforsamlingen om å vedta forslaget.

Voteringskrav:

Alminnelig flertall



5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

Forslagstiller:

Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:

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

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

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

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

Kilder:

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

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

Budsjett (grovt estimat)

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

Totalt: 7 000 – 14 000 kr



Oppsummering

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

Forslag til vedtak:

Borettslaget etablerer villblomstereng i veikanten ved lyktestolpene i bakgården.

Styrets vurdering:

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

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

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

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Voteringskrav:

Alminnelig flertall



5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

Forslagstiller:

Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:

Mulige alternativer:

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

Et godt grep kan være å kombinere planter etter lysforhold:

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

For å redusere risiko for skade kan man:

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

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

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



Budsjett (grovt estimat)

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

Oppsummering

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

Forslag til vedtak:

Borettslaget får klatreplante på pergola

Styrets vurdering:

Styret frykter krevende vedlikehold og mulige skader på treverket

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Voteringskrav:

Alminnelig flertall



5.4 Valg av revisor

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å bytte revisor fra PRICEWATERHOUSECOOPERS AS til SLM.

Voteringskrav:

Alminnelig flertall

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

6.1 Valg av styreleder

Odd Magnus Nilsen stiller til valg som styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

Julie Marie Ervik stiller til valg som styremedlem for 2 år

Daniel Bond stiller til valg som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 4 varamedlemmer

Marianne Iuell stiller til valg som varamedlem for 1 år

Bengt Lund stiller til valg som varamedlem for 1 år

Jonathan T. Gebremichael stiller til valg som varamedlem for 1 år

Amanda Harstad stiller til valg som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Alf Mikalsen stiller til valg som valgkomité for 1 år

Asgeir Skaret stiller til valg som valgkomité for 1 år

Henning Johansson stiller til valg som valgkomité for 1 år



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____

****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____

Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

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

OPPDATERING TIL BEBOERNE I ENGELSBORG BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET VARDER AS

Kristian Voie Danielsen
Advokat / partner
kvd@varder.no

Tore Hammerø
Advokat / assosiert partner
tha@varder.no



Dato: 17.10.2025
Vår ref.: 10092-D99454
Ansvarlig advokat.: Kristian Voie Danielsen

OPPSUMMERING TIL BEBOERNE I ENGELSBORG BORETTSLAG

Advokatfirmaet Varder har bistått og bistår Engelsborg borettslag i oppfølgingen av setningsskadesaken som oppsto etter boring av energibrønner. Vi ønsker med dette å gi beboerne en kort og oppdatert orientering om situasjonen.

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.

For å ivareta borettslagets interesser anbefaler vi at det innhentes egne uavhengige geotekniske og konstruksjonstekniske vurderinger. Disse skal blant annet se på årsakssammenhenger, ansvarsfordeling og om det finnes forhold hos Professorløkka som kan redusere Engelsborgs ansvar – for eksempel valg av fundamenteringsmetode eller tidligere registrerte setninger i området. Samtidig vil det vurderes om det er grunnlag for å rette krav mot andre aktører enn Boligenergi, slik at Engelsborg ikke står alene i en eventuell videre prosess.

En helt overflatisk vurdering av forholdene ved Engelsborg og Tøyenhus fra de sakkyndige tilsier at det per i dag ikke er noe som tyder på tilsvarende risiko her. Dette vil likevel bli gjennomgått som en del av den tekniske vurderingen, for å være grundige og sikre at styret har et godt kunnskapsgrunnlag.

Vårt mål er å være i forkant og sikre borettslaget kontroll, forutsigbarhet og et best mulig utgangspunkt dersom det skulle oppstå nye krav. Det arbeidet som nå settes i gang er et ledd i dette, og innebærer ikke at det foreligger noen akutt faresituasjon eller beslutning om tiltak.

Vi vil komme tilbake med mer informasjon når de faglige vurderingene foreligger.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET VARDER AS

Kristian Voie Danielsen
Advokat / partner
kvd@varder.no



&Partners Carl Berner

E-post: sigurd.robertsen@partners.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Engelsborg Borettslag

Megleropplysninger

07.07.2026

Vi viser til forespørsel av 07.07.26

Boligselskap: Engelsborg Borettslag
Organisasjonsnr: 948 322 536
Gnr./bnr: 229 / 127
Eier(e): Kristian Formodalen Haflan

Seksjons-/andelsnr: 71
Adresse: Trondheimsveien 91, 0565 OSLO

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/engelsborg
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/engelsborg/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Obos Banken	
Lånenummer:	9820.85.45337	
Rente (nominell):	5,44 %	
Innfrielsesår:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.07.26:	kr	12 743 512
Andel av saldo:	kr	44 201
IN-ordning:	Nei	

Lån II:

Bank:	Husbanken	
Lånenummer:	11441549	
Rente (nominell):	4,71 %	
Innfrielsesår:	2027	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	2	
Saldo pr 01.07.26:	kr	2 458 349
Andel av saldo:	kr	8 527
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld: kr 52 727

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.172,- pr. md.
Internett	kr 199,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.371,- pr. md.

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

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



Dato: 03.07.2026
Kunde: Torfinn Sørvang
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536226
Deres ref: 9330737

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 127.

Vi viser til bestilling av 03.07.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 127.

GNR. 229 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1939.

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

9284 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

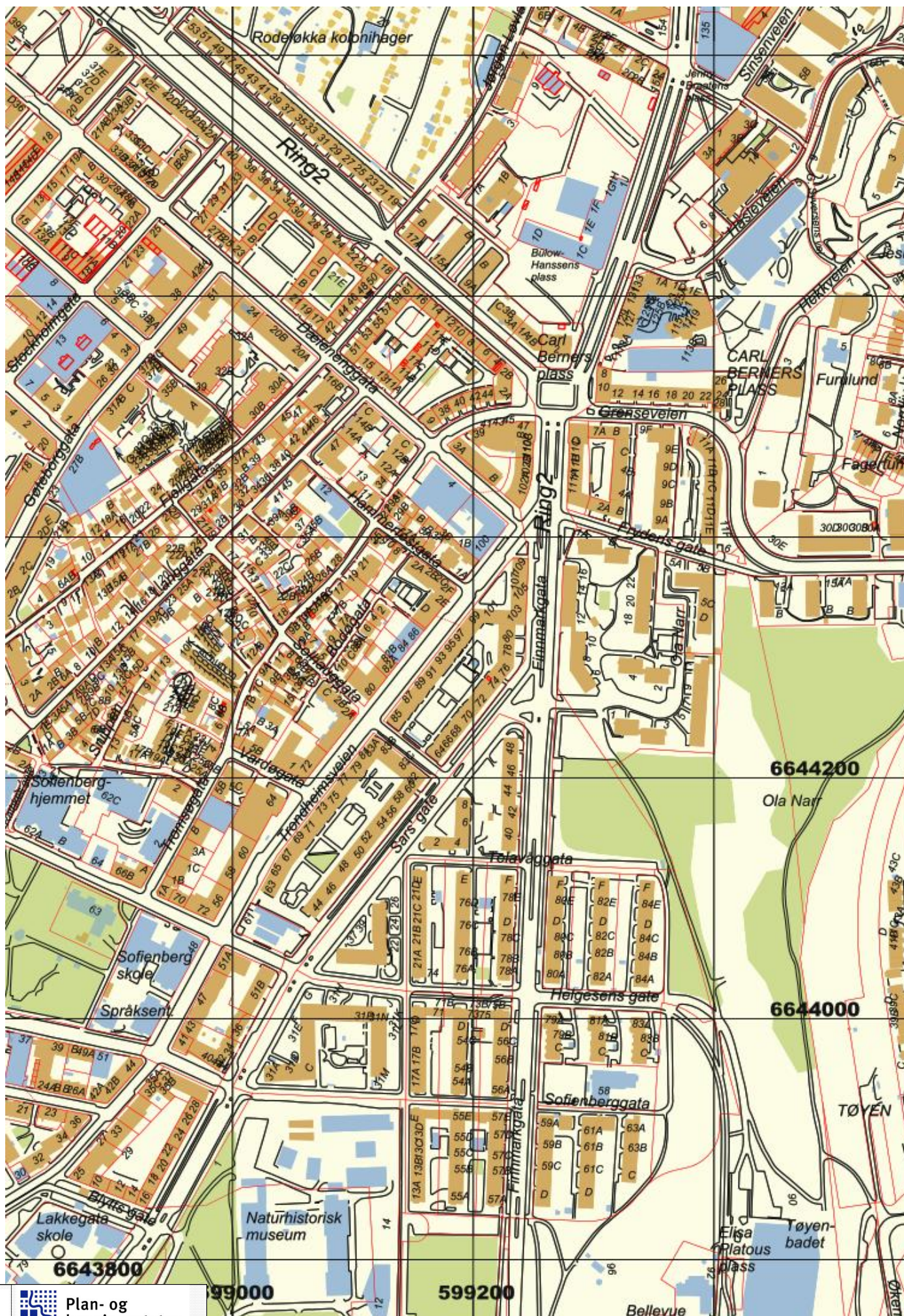
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

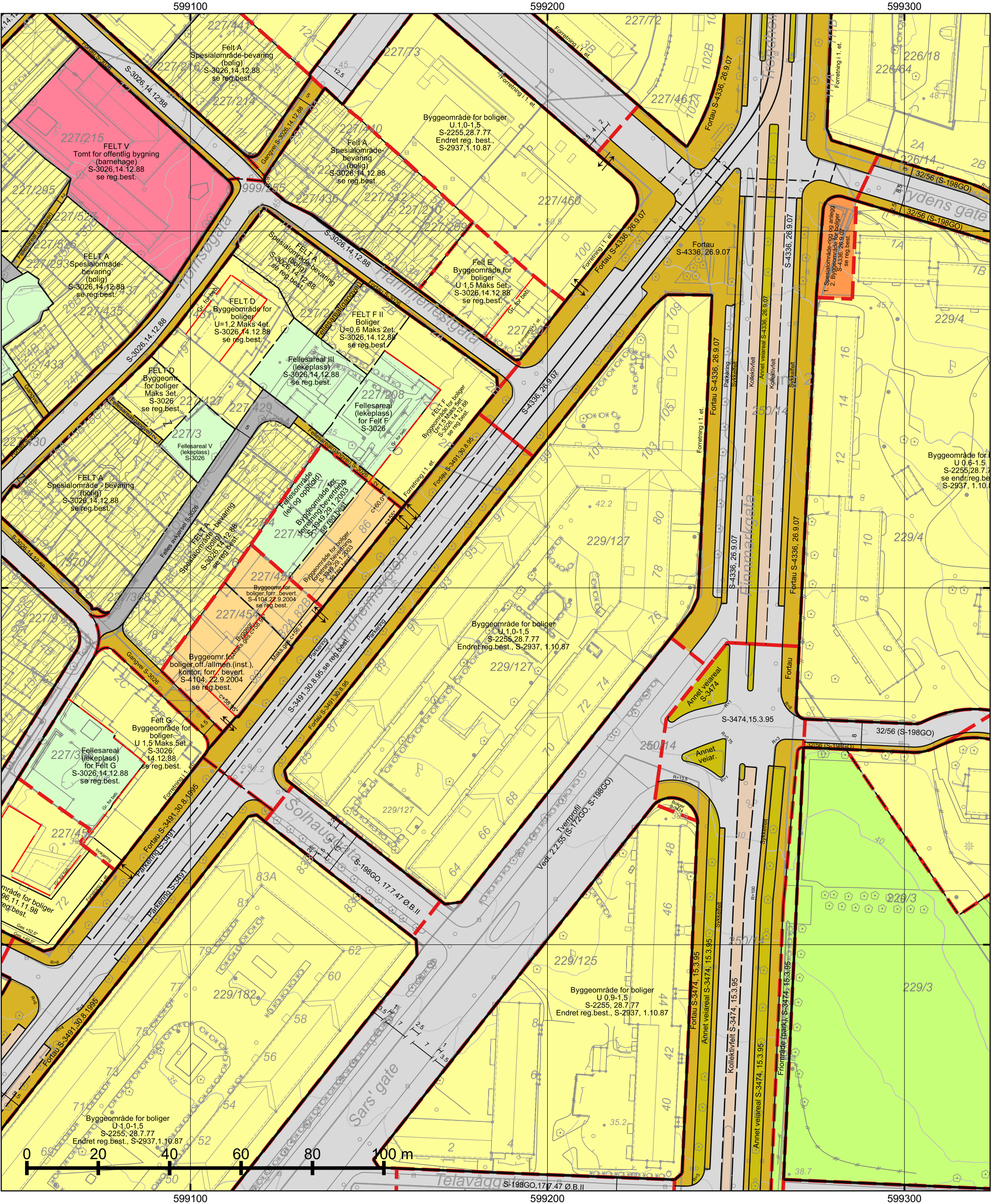
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 03.07.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160233/ 86536226

Adresse: Trondheimsveien 91

Gnr/Bnr: 229/127

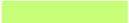
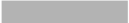
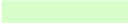
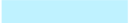
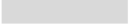
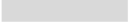
Deres ref.:

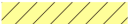
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	123 - Bevertningslokale
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

 660 - Spesialområde bevaring bolig

———— RbBevaringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

— — — — 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 934 - Regulert trikkespor

— — — — 936 - Regulert fotgjengerovergang

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

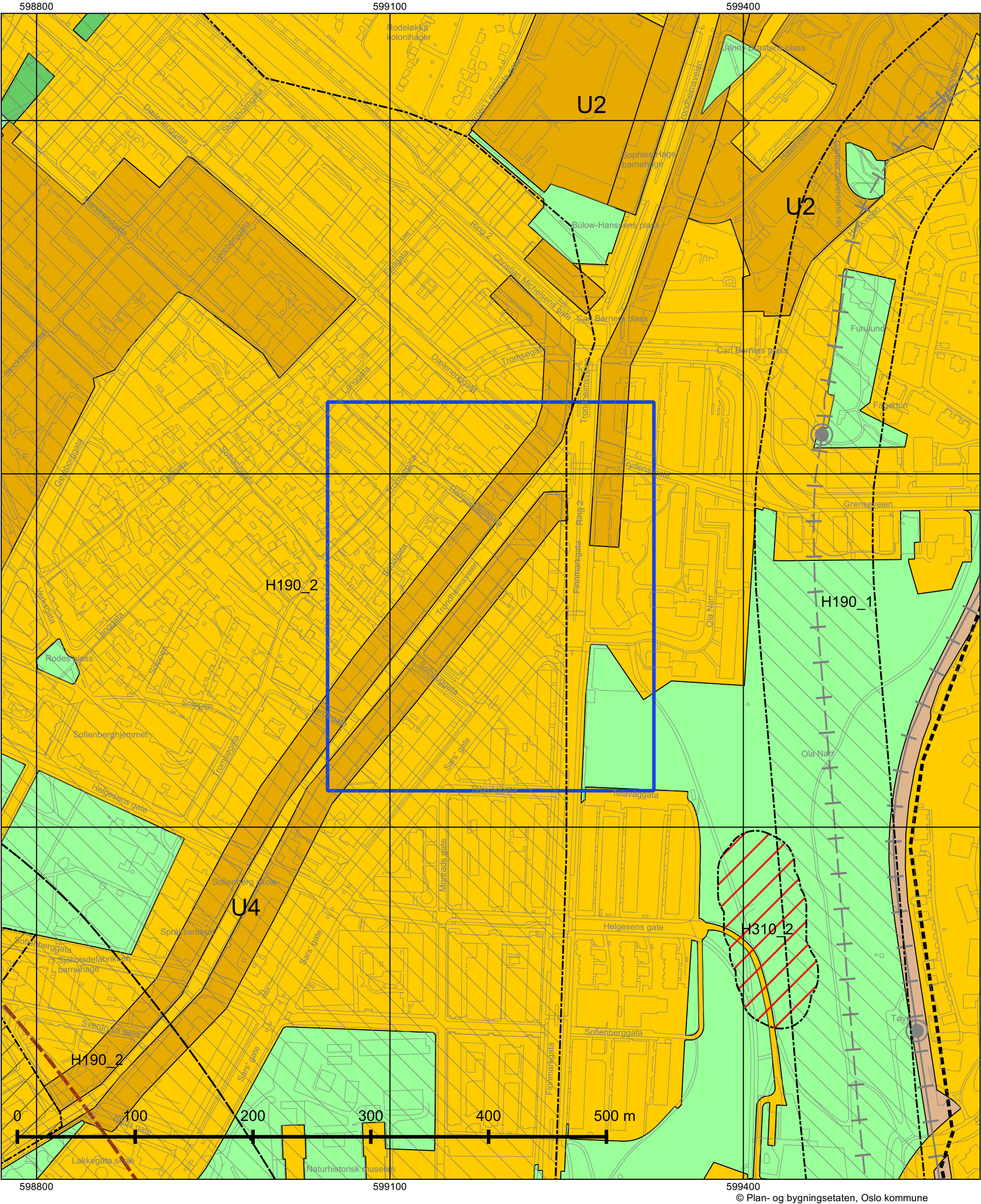
— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

——— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

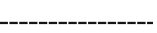
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

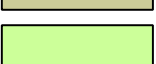
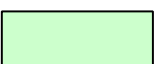
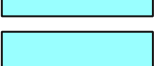
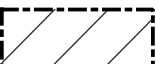
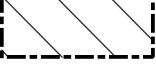
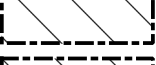
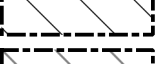
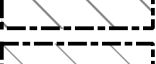
Se tegnforklaring på eget ark.

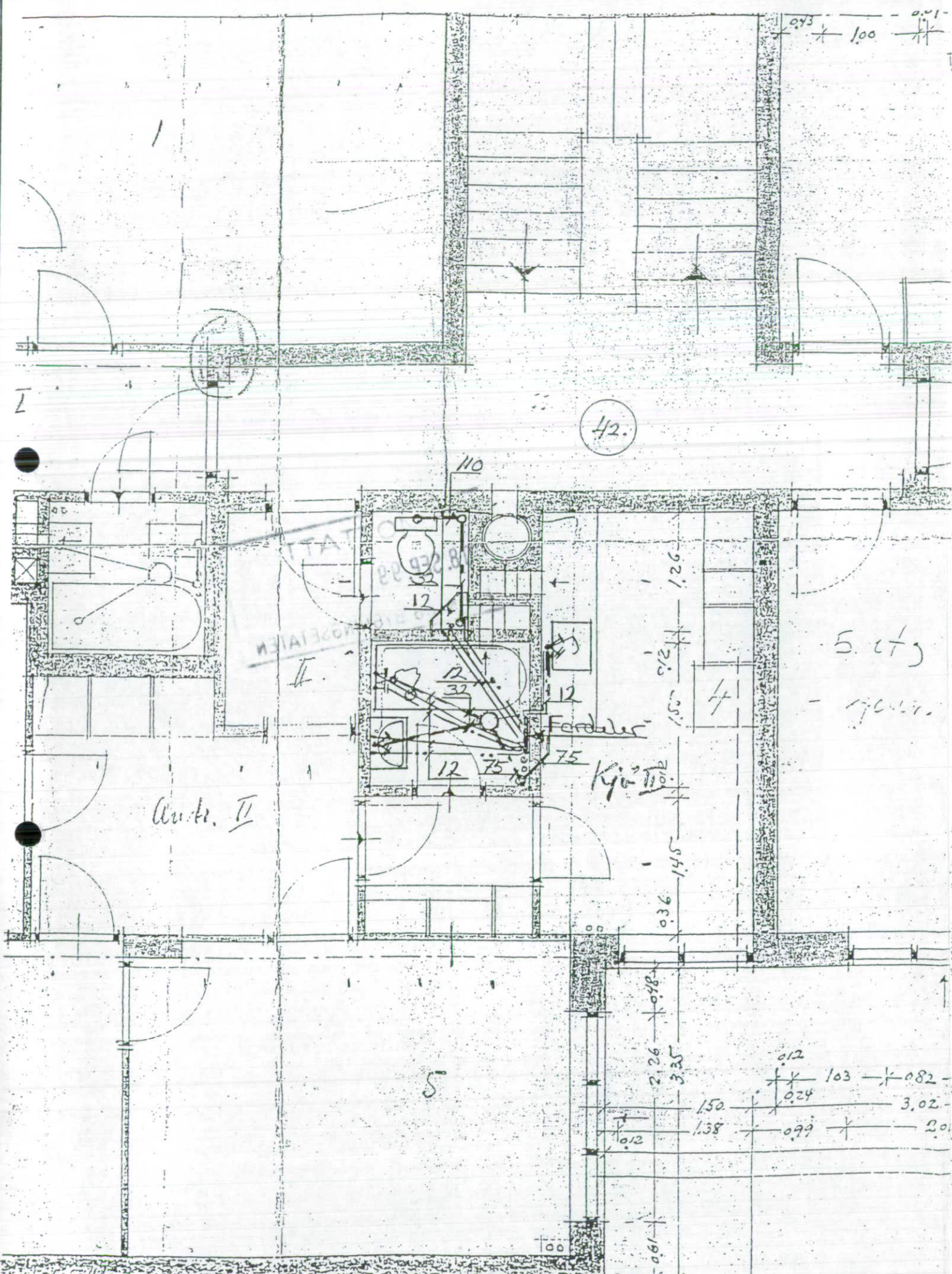


Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160233/86536226
Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

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

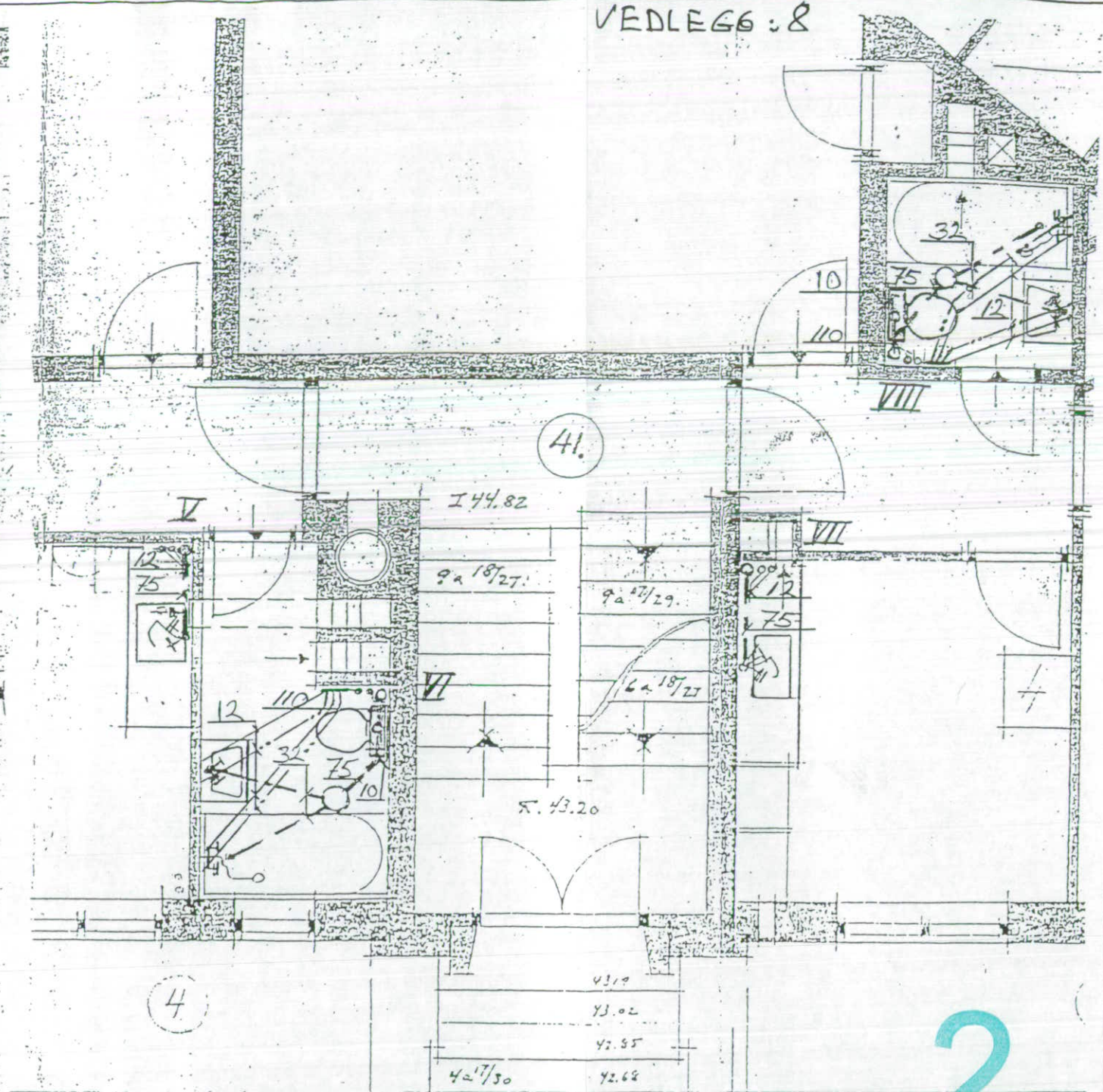
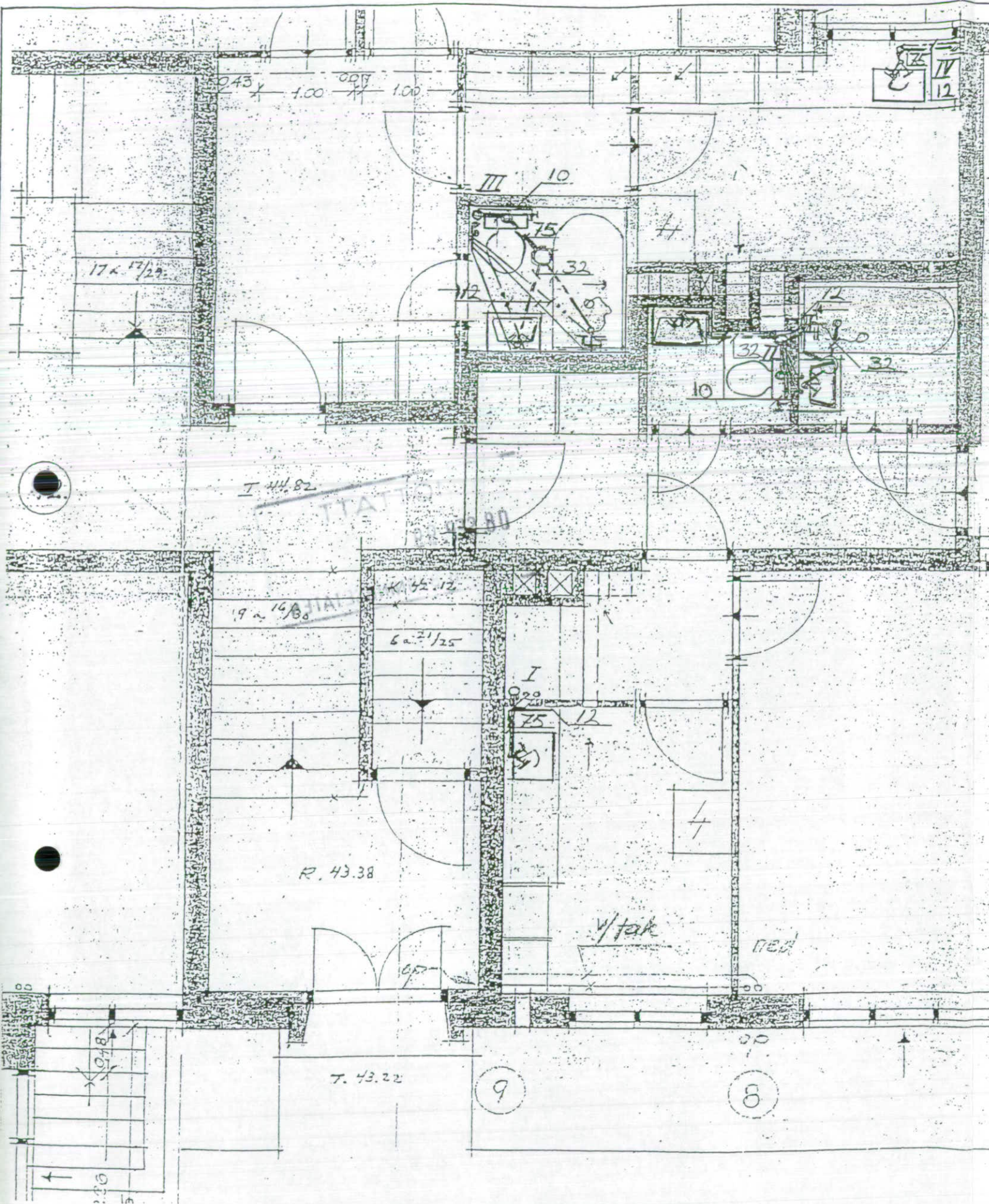
	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



1

Engelsborg Bar. Lag oppg. 42 midt leil. VS

Dato	Konstr./Tegnet	Tracé	Målestokk	1:50	Plan 1 til 5 etg
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent			
Ing. Egil Raknerud A/S Haslevangen 47 0580 OSLO Tlf.: 22 72 00 55				Erstatning for:	Erstatet av:



2

Engelsborg Bar. Lag oppg. 42 midt HS, VS + oppg. 47

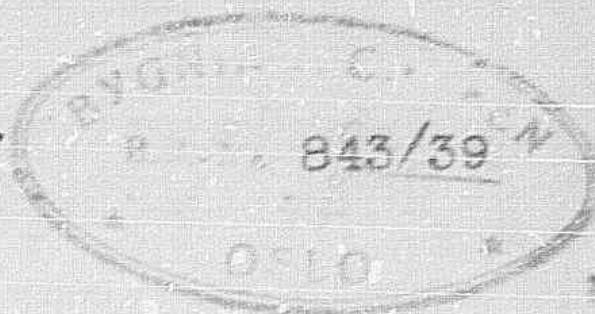
Dato	Konstr. Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Gedkjent	1:50 Plan 1 til 5 etc
Ing. Egil Raknerud A/S Haslevangen 47 0580 OSLO Tlf.: 22 72 00 55			Erstatning for:
			Erstatet av:

ANMELDELSE.

3 skriveleer
20 bl. tegninger

bl. 24/27

Ø.D.



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. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvillende 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

Trondheimsveien 87
Bygningssjefens eksp. av 25/5-39

Reg. chefen jr. nr. _____

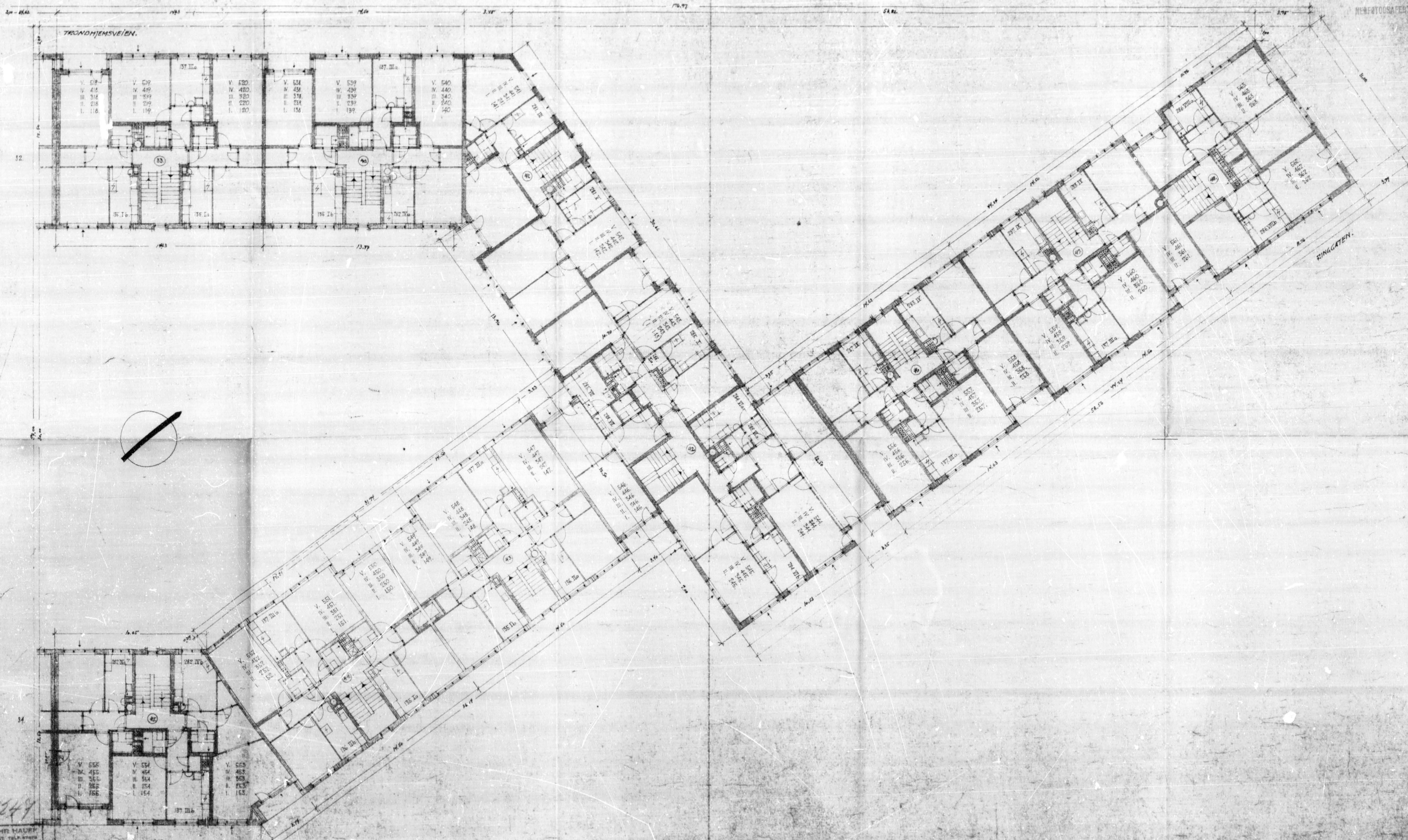
mott. 31. MAJ 1939

Sendes hr. reguleringsjefen:

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

Oslo oppmålingsvesen 30 mai 1939.

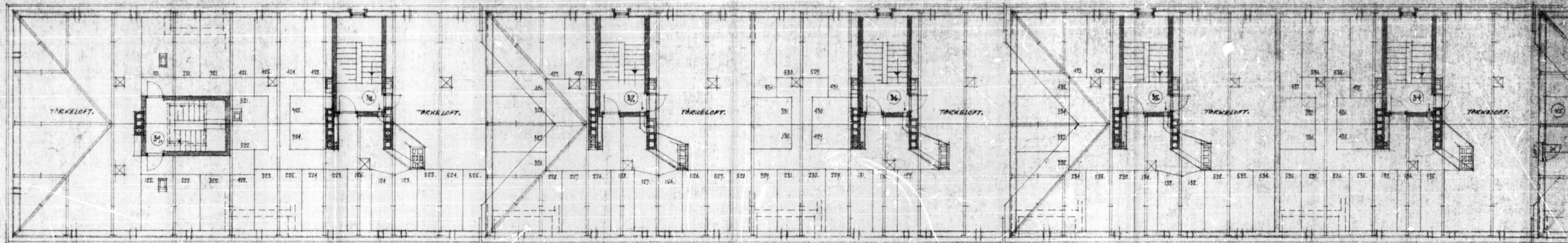
A. E. Myren



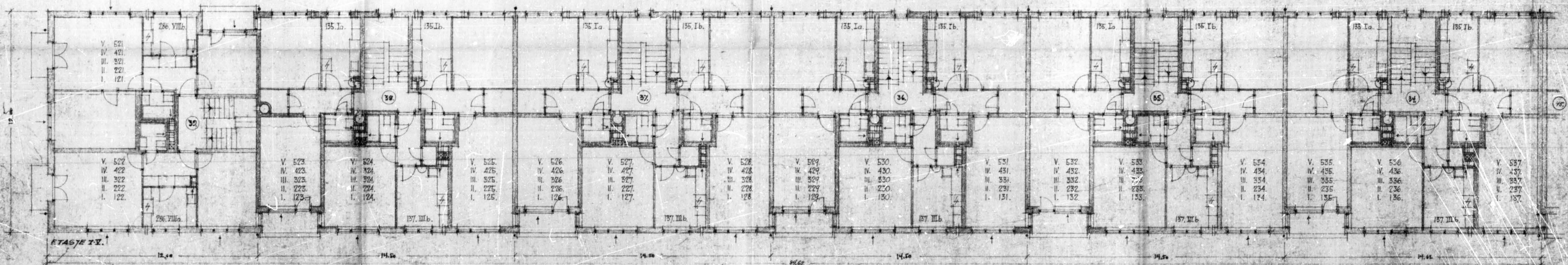
249
O.B.O.S.-ENGELSBORG 14.
TRONDHJEMSVÆIEN 87.
KØBENHAVN, ARKITEKT: ELLA M. 1929.

27.000 m²

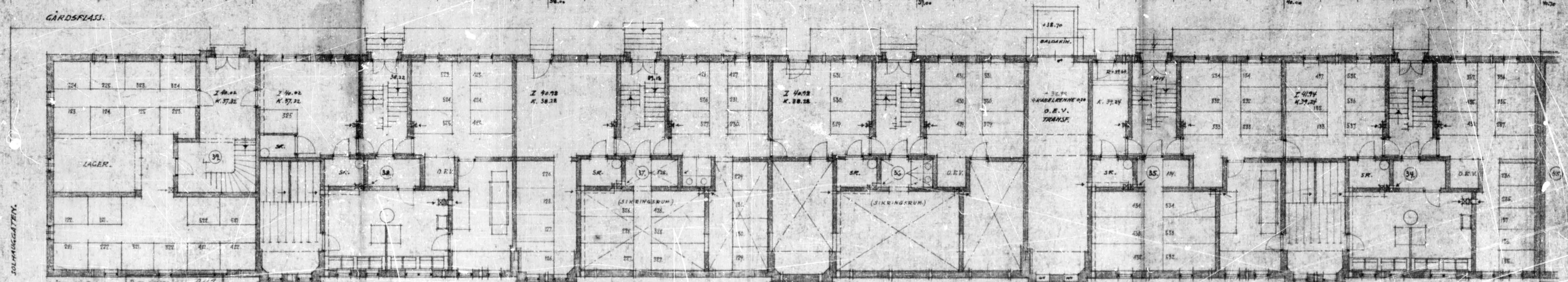
1:100



LOFTPLAN.

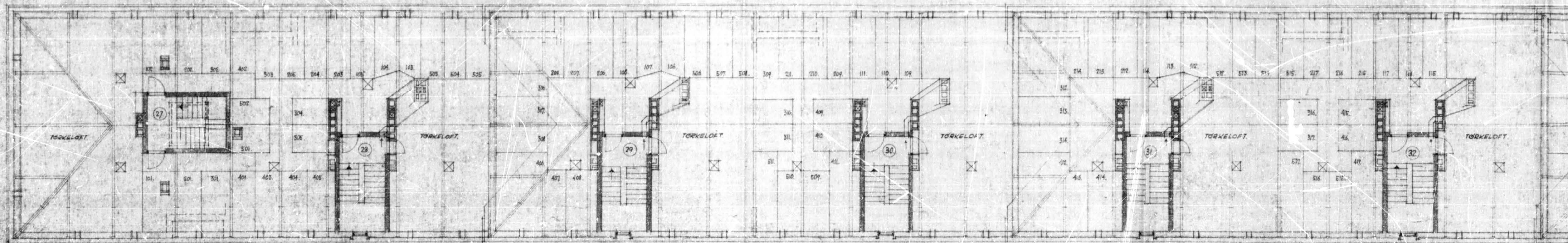


GÅRDSPLASS.

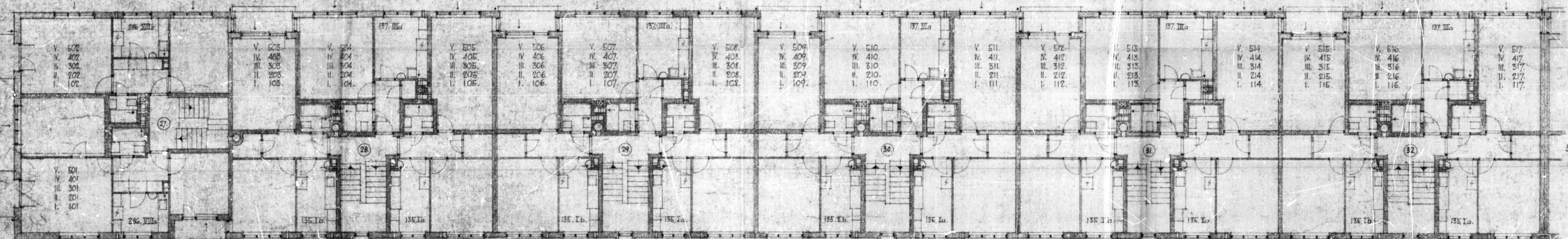


KJELLERPLAN.
JÆRSGÅTEN.
O.B.O.S.-ENCLESBORG Ns.
BYGN. STREK. 540 I SÆRSGÅTEN - O.M. 34.39.
OSLO MAI 1939 - TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT.

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT TILF. STAV
KIRKEVEIEN 804 OSLO, N.
N. 57.11.00.

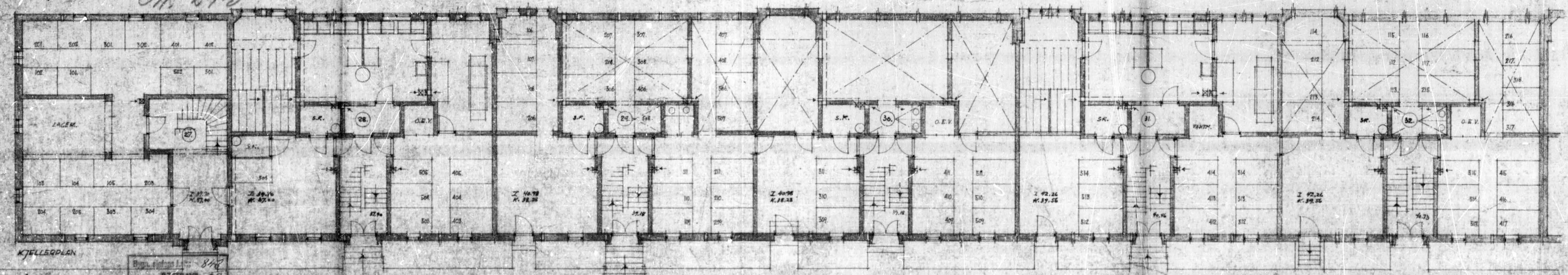


LOFTPLAN



ETASJE 7-1

TØRKELOFTSPLAN

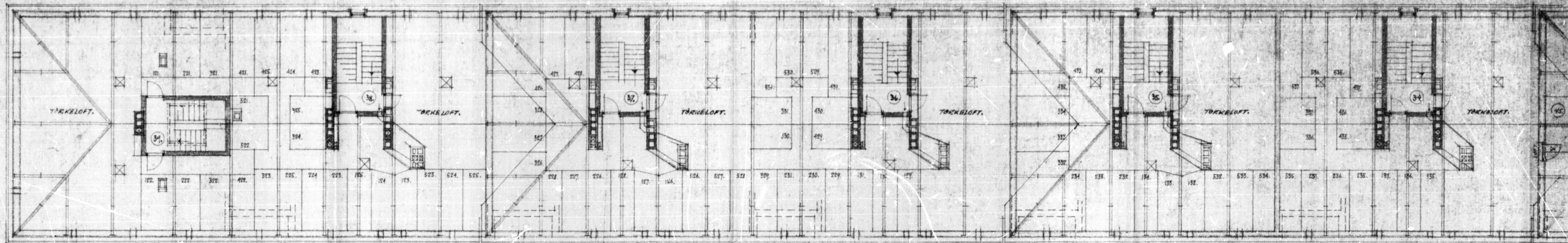


KJELLERPLAN

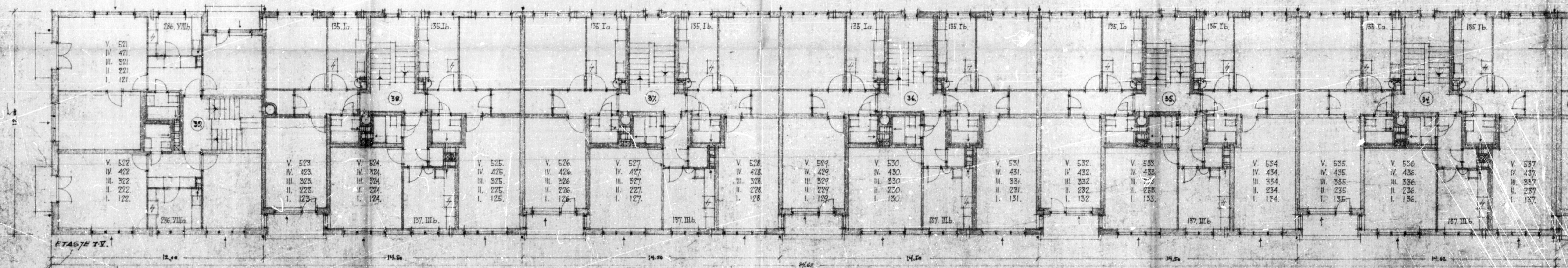
GÅRDSPASS

74 CHR. HAUFF
ARKITEKT BUREAU
NORDBLANKEN 10, OSLO

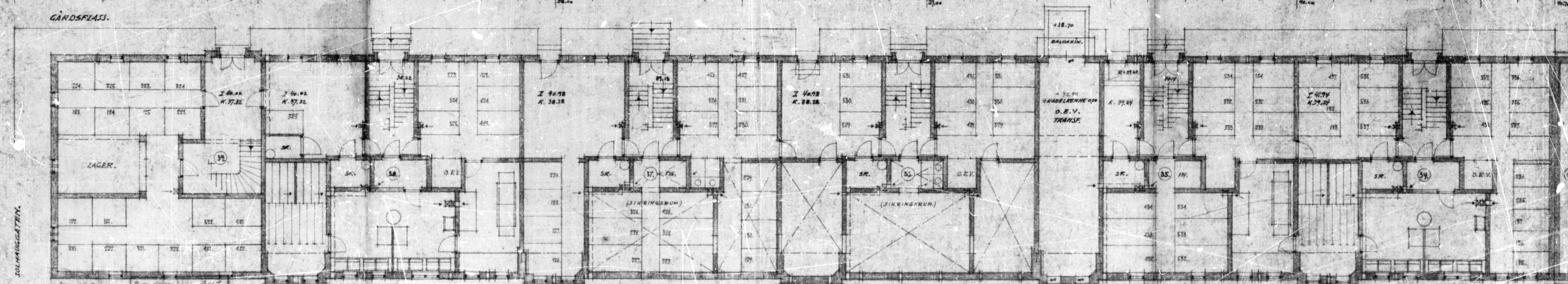
OBOS ENGELSBOHC 1/2
S. ON STREKK SYD TRONDHJEMSH. CPC 27-32
OSLO MÅI 1939 - THOR HAUFF, ARKITEK



LOFTPLAN.



GÅRDSPLASS.



KJELLERPLAN.
SARSGÅTEN.
O.B.O.S.-ENCLESBORG, Ns.
BYGN. STREKK 510 I SARSGÅTEN - O.M. 34.39.
OSLO MAI 1939 - TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT.

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT T.E.F. STAVE
KIRKEVEIEN 804 OSLO, N.
N 57.11.00.

50. MTR.

**Ominnredning - Nye vinduer-
samt inngangeramper**

Arbeidssted Trondheimsveien 99-105	Matr.nr. 79/1693
--	----------------------------

☐ Byggherre

Oslo Indrenisjon v/
Tor Lein,
Postboks 2698-St.Hanshaugen,

Oslo 1.

☐ PMB/TL

Date
30.juni 1980

☐ Ansvarshavende

Ing.Børre Eriksen,
Gladengveien 14,

Oslo 6.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen



Bygningsinspektør

Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. w.c.

på matr.-nr. 91 Trondheimsveien

Innlevert 6. juli 1950

Attestert

16 DES. 1950

Sendes Østre by-distrikt til innstilling.

Oslo, den 6. juli 1950.

Anmeldelsen anbefales godkjent som midlertidig på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig og at veggen mot forrommet og klosettet fjernes øyeblikkelig hvis det blir nødvendig av hensyn til tilfluktsrommene.

Oslo, bygningsinspektøren i Østre distrikt, 7. juli 1950.

J.S. Platou.
e.b.

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse. ~~til uttalelse i utl. kl.~~

Oslo bygningskontroll, østre distrikt den 25/10-50.

For insp. *W. Christensen*



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen
Løkensdalveien 257
2360 RUDSHØGDA

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201309423-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Dato: 02.01.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 91 Eiendom: 229/127/0/0
Tiltakshaver: Mathias Lystad Adresse: Trondheimsveien 91, 0565 OSLO
Søker: Arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen Adresse: Løkensdalveien 257, 2360 RUDSHØGDA
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 91

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.12.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309423			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		28.08.2012	1/15
Snitt	17	14.06.2013	1/24
Fasade mot gård	18	03.06.2013	1/25
Fasade mot gate	19	03.06.2013	1/26
Fasader	20	03.06.2013	1/27
Plan 5. etasje	15	18.12.2014	13/5
Plan loft	16	18.12.2014	13/6
Trapp 1			13/7
Trapp 2			13/8
Trapp 3			13/9



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2015 av:

*Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:

Mathias Lystad, Trondheimsveien 91, 0565 OSLO, mathias.lystad@gmail.com

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.