Trondheimsveien 103
0565 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1941
BRA:	94 m^2
BRA-i:	87 m^2
Rapportdato:	2.10.2026 (Gyldig til 2.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	3	0	3

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Trondheimsveien 103
0565 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- alder og slitasje. (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- naturlig ventilasjon. (TG 2)
Avløpsrør	- alder og slitasje. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.
Varmesentral	Felles varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking ikke utført. Fuktsøk utført uten merknader. (TG IU)

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,97 meter, og rekkverket er målt til 91 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	1.10.2026	Rapportdato:	2.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Katarina Helena Launing**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Trondheimsveien 103, 0565 Oslo**		
Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **229**	Bruksnr: **127**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **199**	Leilighetsnr:	Byggeår: **1941**
Boligtype:	**Leilighet**		

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1984.

Innhold

2. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn mikrobølgeovn og platetopp . Kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon og garderobeskap. Høyskap med
integrert fryser.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant og servantskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og naturlig avtrekk . Fordelerskap og stoppekran.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Ytterdør skiftet.	Nei
2019	Leiligheten ble pusset opp i regi av eier. Arbeidene inkluderte nytt bad, toalettom, kjøkken, gulver og overflater. Dokumentasjonen som er fremlagt har mangler, og det foreligger blant annet ikke dokumentasjon for membranarbeidene utført på badet.	Ja
2023	Eltilsyn utført. Dokumentasjon: Tilsynsrapport fra 2023 er fremlagt.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**3**	**0** Ingen BRA-i	**3** Bod i fellesareal, med skråtak.	**0**	**0**
2. etasje	**87**	**87** Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.	**0** Ingen BRA-e.	**0**	**3**
Kjeller	**4**	**0** Ingen BRA-i	**4** Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**94**	**87**	**7**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	3	2
Totalt m²	**5**	**3**	**2**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm og loftsbod på 5 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,97 meter, og rekkverket er målt til 91 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1984**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent**

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1984.
Innerdører: Enspeils hvitmalte innerdører med massiv MDF kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Nordic Doors med brann og lydklassifisering B30/db38. Installert i 2019.

Registrerte avvik

- Alder og slitasje.

Oppsummering	TG-2

ELDE OG SLITASJE:
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

TILTAK:
Anbefaler utskifting av vinduer på sikt. Dette er normalt sameiet/borettslagets ansvar.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong

Oppsummering	TG-1

Leiligheten har balkong med utgang fra stuen. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og konstruksjonen fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Når ble arbeidet utført?	2019

Beskrivelse

Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp . Kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har parkett på gulv, flis på vegg over benkeplate og for øvrig malte overflater på vegger og i himling.

Innredningen har kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål, integrert stekeovn og platetopp, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen samt opplegg for oppvaskmaskin med lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Kjøkkenet fremstår i normal, god stand uten registrerte avvik. Tilstandsgrad settes til TG1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Når ble arbeidet utført?	2019

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

6.5 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2019

Beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og naturlig avtrekk . Fordelerskap og stoppekran. Rommet har sluk.

Oppsummering toalettrom/innredning TG-1

Toalettrommet er modernisert i 2019 og har flislagt gulv og vegger, malt himling med downlights samt gulvvarme.

Rommet er utstyrt med veggmontert wc, naturlig avtrekk, sluk, fordelerskap og stoppekran. Det er ikke registrert avvik på innredning eller overflater, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2019

Registrerte avvik

- Naturlig ventilasjon.

Oppsummering ventilasjon TG-2

Toalettrommet har naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon.

Naturlig ventilasjon gir mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og rommet kan derfor være mer utsatt for fukt og lukt. Avvik er gitt tilstandsgrad 2. Dersom ventileringen ikke bedres, kan det over tid gi økt risiko for fuktrelaterte skader i rommet.

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Støpejern

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Alder og slitasje.

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2018**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger er utført med rør-i-rør-system i plast, med fordelerskap og hovedstoppekran som er lokalisert og funksjonstestet. Anlegget er endret i 2018, og arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Eltilsyn utført i 2023.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.10 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er utstyrt med vannbåren varme i form av radiatorer. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen, og anlegget fremstår i normal stand ut fra alder og bruk.

6.11 Varmesentral TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2019
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater TG-1

Våtrommet har flis på både gulv og vegger. Overflatene fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

Fallforhold

Beskrivelse

FALLFORHOLD

Fall mot sluk i dusjsonen: 1:50
Fall mot sluk utenfor dusjsonen: 1:100
Høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel: 48 mm
Eventuell nedsenket dusjsone: 10 mm
Eventuell oppkant ved døråpning: 0 mm

Oppsummering fallforhold TG-1

Det er målt fall på 1:50 mot sluk i dusjsonen og 1:100 utenfor dusjsonen. Høydeforskjellen fra sluk til gulv ved terskel er målt til 48 mm, og dusjsonen er nedsenket med 10 mm. Det er ikke registrert oppkant ved døråpning. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende og i tråd med forventet nivå for våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Slukrenne / linjesluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Badet har membran som tettesjikt med udokumentert utførelse, samt linjesluk/slukrenne. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og utførelse.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servant og servantskap. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand for alderen, uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- Hulltaking ikke utført. Fuktsøk utført uten merknader.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig**

Beskrivelse

Beskrivelse fra utførende entreprenør er fremlagt. Dokumentasjonen innebærer FDV m.m. fra rørlegger og fra elektriker, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for membranarbeidene.

Egenerklæring

Trondheimsveien 103, 0565 OSLO

25 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trondheimsveien 103	Trondheimsveien 103	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden kjøp, med unntak for totaloppussing 2018-19

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Launing, Katarina Helena

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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totaloppussing: Membran, sluk, røropplegg, flislegging, elektrisk, nye armaturer /innredning

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lien & Co, KG Innstallasjon AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totaloppussing i kjeller i oppgang med nye boder, overflater og drenering

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av Engelsborg

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye kurser, sikringer og maksimering av effekt inn i lght i forbindelse med totalrenovering av lght

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KG Innstallasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye rør i lght kjøkken, bad, wc. For stammer og annet innenfor borettslagets ansvarsområde henvises til styre og vaktmester i Engelsborg som har full oversikt

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lien & Co

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Boring bergvarme Litt før min tid skiftet borettslaget også varmeovner i leilighetene, tilkoblet sentralfyring. Engelsborg har full oversikt

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

I forbindelse med boring etter bergvarme oppsto sprekker som er reparert bekostet av forsikringsselskap til firmaet som Engelsborg hadde leid inn for boring/bergvarmearbeid

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

I forbindelse med boring etter bergvarme oppsto setningsskader i Engelsborg+nabo-borettslag. Nabo-borettslag har fremmet krav mot Engelsborg som fremmer krav mot forsikringsselskapet til varmeboringsfirma. Se brev til beboere fra styret om status i saken.
Sars gate er planlagt oppgradert/delvis gjort om til miljøgate for bedre fasilitering av/rundt Botanisk Hage et par kvartaler ned

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.

Bergvarmeboring forårsaket setningsskader både i Engelsborg og nabo-borettslag. Erstatningskrav rettet mot Engelsborg (forsikringssak) som i sin tur fremmer krav/erstatning fra firma for bergvarmeetablering og deres forsikringsselskap.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 70189294

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Katarina Launing	**2026-09-25**

Identification

Katarina Launing

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Engelsborg borettslag
22. juni til 25. juni



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Systemet fungerer som en digital stemmeseddel.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 14.06

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

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

Til eiere i Engelsborg borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

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

5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

5.4 Valg av revisor

6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmesider:

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: PRICEWATERHOUSECOOPERS AS

Forsikring

Forsikringsselskap: TRYG Forsikring

Polisenummer: 6659679

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

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

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

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

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15

RESULTATREGNSKAP

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

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948322536, KLIENTNR. 15

BALANSE

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

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

Oslo, __.__.2026
Styret i Engelsborg Borettslag

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

ENERGIAVREGNING

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Oslo, 1. juni 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

4.GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. INNKOMNE SAKER

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

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

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

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

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres som beskrevet.

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

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

til:
«Gårdsplass, fortau og grøntanlegg»

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

Styrets innstilling:

Styret anmoder generalforsamlingen om å vedta forslaget.

Voteringskrav:
Alminnelig flertall

5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

Forslagstiller:

Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:

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

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

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

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

Kilder:

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

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

Budsjett (grovt estimat)

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

Totalt: 7 000 – 14 000 kr

Oppsummering

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

Forslag til vedtak:

Borettslaget etablerer villblomstereng i veikanten ved lyktestolpene i bakgården.

Styrets vurdering:

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

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

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

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Voteringskrav:
Alminnelig flertall

5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

Forslagstiller:

Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:

Mulige alternativer:

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

Et godt grep kan være å kombinere planter etter lysforhold:

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

For å redusere risiko for skade kan man:

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

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

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

Budsjett (grovt estimat)

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

Oppsummering

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

Forslag til vedtak:

Borettslaget får klatreplante på pergola

Styrets vurdering:

Styret frykter krevende vedlikehold og mulige skader på treverket

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

Voteringskrav:

Alminnelig flertall

5.4 Valg av revisor

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å bytte revisor fra PRICEWATERHOUSECOOPERS AS til SLM.

Voteringskrav:
Alminnelig flertall

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

6.1 Valg av styreleder

Odd Magnus Nilsen stiller til valg som styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

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

6.3 Valg av 4 varamedlemmer

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

6.4 Valg av valgkomité

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

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Engelsborg borettslag

Møtedato:	22.06.2026 til 25.06.2026
Møtested:	Digital avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble styrerådgiver v/Dobrinka Bjerke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

61 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 61 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

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

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

4. Godtgjørelse til styret

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

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

---

5. Innkomne forslag

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

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:

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

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

Overskrift i punkt 3-6 endres fra:

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

Punkt 3-6 får også følgende tilføyelse:

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

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

5.2 Villblomstereng – plantevalg og gjennomførbarhet

Forslagstiller:
Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:
Saksgrunnlag i innkallingen

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

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

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

5.3 Klatreplanter på pergola – alternativer og vurdering

Forslagstiller:
Andelseier Amanda Harstad

Saksgrunnlag:
Saksgrunnlag i innkallingen

Forslag til vedtak:
Borettslaget får klatreplante på pergola

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

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

5.4 Valg av revisor

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Saksgrunnlag i innkallingen

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

Vedtak:

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

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

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

6.2. Valg av styremedlemmer

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

6.3. Valg av varamedlemmer

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

6.4. Valg av valgkomité

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Dobrinka Bjerke

Protokollvitne:

Tom Roger Haugen
Winna Asefaw

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

26-06-2026 10:24:47 UTC

Undertegner

Dato

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

TOM-ROGER HAUGEN Norge

Signert med E-signere

27-06-2026 11:41:49 UTC

Undertegner

Dato

Tom-Roger Haugen
trh@txr.no

Leveransekanal: E-post

WINNA ASEFAW Norge

Signert med E-signere

26-06-2026 19:17:50 UTC

Undertegner

Dato

Winna Asefaw
winna_93@hotmail.com

Leveransekanal: E-post

Husordensregler for Engelsborg borettslag

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

Innholdsfortegnelse:

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

BESKYTTET

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

1. Husordensregler for Engelsborg borettslag

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

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

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

Husordensreglene omfatter blant annet følgende:

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

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

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

2. Ro og orden i leiligheten

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

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

2–1 Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene i periodene:

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

2–2 Musikkundervisning

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

2–3 Husdyrhold

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

2–4 Balkonger og takterrasser

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

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

Bruk av elektrisk grill på takterrasser er tillatt.

2–5 Sentralvarme

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

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

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

BESKYTTET

2–6 Bad, wc, rør og kraner

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

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

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

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

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

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

2–7 Elektriske tilkoblinger

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

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

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

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

2–8 Brannvarslings- og slukningsutstyr

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

BESKYTTET

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

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

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

2–9 Søppel
De gamle søppelsjaktene er stengt.

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

2–10 Skadedyr

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

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

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

2–11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie)

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

3. Ro og orden i fellesarealer

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

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

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

3–1 Ro i fellesarealer

Her gjelder samme regler og tider som for leiligheter.

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

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

3–2 Trapper, kjeller og loft

Dører til entreer og trappeoppganger skal lukkes uten unødig støy.

BESKYTTET

Trappeoppgangene skal ikke brukes som lekerom.

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

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

Risting av tøy i trappeoppganger er forbudt.

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

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

Bruk aldri åpen flamme i kjeller- eller loftsbod.

Loft og kjeller er ikke oppholdsrom.

3–3 Lufting i fellesarealer

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

3–4 Vasking av fellesarealer

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

3–5 Bilkjøring og parkering

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

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

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

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

BESKYTTET

For spørsmål om midlertidig parkeringstillatelse kan du kontakte vaktmester.

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

3–6 Gårdsplass, fortau og grøntanlegg

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

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

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

Fotballsparking og høylydt fremtreden er forbudt.

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

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

3–7 Sykler og motorsykler/mopeder

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

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

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

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

BESKYTTET

4. Regler for vaskerier og tørkeplass

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

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

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

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

4–1 Vasketider

Vaskeriene kan holdes åpne på følgende dager og tidspunkter:

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

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

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

4–2 Renhold

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

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

NB! Det er forbudt å farge tøy i vaskemaskinene.

4–3 Reservering av vasketider

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

4–4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet

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

4–5 Tørketider ute

Tørkestativet kan fritt brukes

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

BESKYTTET

Tepper kan bankes

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

BESKYTTET

Vedtekter

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

Endret på generalforsamling 27.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1–1 Formål

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

1–2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2–1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

3. Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

BESKYTTET

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

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

6. Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

7. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2–2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

3. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

4. Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

5. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

6. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3–1 Forkjøpsberettigede

1. Dersom en andel skifter eier, har først andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3–2 Interne forkjøpsberettigede

1. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere

BESKYTTET

andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

2. Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3–4, jf. lov om borettslag § 4–12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3–3 Behandlingsregler og frister

1. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3–1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3–3 2, jf. borettslagslovens § 4–15 første ledd.

2. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3. Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

5. Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3–4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos

BESKYTTET

andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstands-medlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4–1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4–2 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

BESKYTTET

2. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4–3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5–1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

5–2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5–3 Utbedringsansvar og erstatning

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

BESKYTTET

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

3. Borettslaget og skadelidende andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5–13 og 5–15.

4. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5–18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6–1 Felleskostnader

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5–19.

2. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

3. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4–2 6.

6–2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren for den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6–3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7–1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

BESKYTTET

7–2 Pålegg om salg

1. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5–22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

2. Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7–3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8–1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fem andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8–2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8–3 Styrets vedtak

BESKYTTET

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3–2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8–4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9–1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9–2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9–3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

BESKYTTET

om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9–4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9–5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9–6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9–7 Stemmerett og fullmakt

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

9–8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9–4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

BESKYTTET

3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10–1 Inhabilitet

1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5–22 og 5–23.

10–2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10–3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11–1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11–2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET

&Partners Carl Berner
E-post: sonja.sora.bienen@partners.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Engelsborg Borettslag**

Megleropplysninger 28.09.2026
Vi viser til forespørsel av 25.09.26

Boligselskap:	Engelsborg Borettslag
Organisasjonsnr:	948 322 536
Gnr./bnr:	229 / 127
Eier(e):	Katarina Helena Launing
Seksjons-/andelsnr:	199
Adresse:	Trondheimsveien 103, 0565 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/engelsborg
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/engelsborg/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Obos Banken	
Lånenummer:	9820.85.45337	
Rente (nominell):	5,44 %	
Innfrielsesår:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.09.26:	kr	12 412 029
Andel av saldo:	kr	56 682
IN-ordning:	Nei	

Lån II:

Bank:	Husbanken	
Lånenummer:	11441549	
Rente (nominell):	4,71 %	
Innfrielsesår:	2027	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	2	
Saldo pr 01.09.26:	kr	2 458 349
Andel av saldo:	kr	11 227
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld: kr 67 909

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.493,- pr. md.
Internett	kr 199,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.692,- pr. md.

Andelseier faktureres direkte for eiendomsskatt fordelt på 4 kvartaler hvert år.

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: 18.08.2025
Vår ref.: 10092-D99454
Ansvarlig advokat.: Kristian Voie Danielsen

OPPDATERING TIL BEBOERNE I ENGELSBORG BORETTSLAG

1 SØKSMÅL FRA SAMEIET PROFESSORLØKKA

Vi viser til vår oppdatering av 22. mars 2026, etter at nabosameiet Professorløkka varslet økte krav knyttet til skader på deres bygg og byggets peler.

Professorløkka mener det er nødvendig å refundamentere og har derfor tatt ut søksmål mot Engelsborg og Gjensidige (Professorløkkas byggforsikring) for å få fastslått erstatningskravets størrelse.

I juni 2026 anbefalte vi styret i Engelsborg å avslå erstatningskravet fra Professorløkka. Bakgrunnen var at Professorløkka ønsket at Engelsborg skulle bekrefte at *samtlige skader ville bli erstattet*.

Vårt klare råd var at borettslaget ikke burde gi en slik bekreftelse på daværende tidspunkt. Erstatningskravet var vagt angitt, og de sakkyndige mener det er for tidlig å beslutte refundamentering. Engelsborg har også en rekke innsigelser til kravets størrelse, eksempelvis at enkelte tapsposter bør reduseres som følge av standardheving.

Som et resultat av avslaget, har Professorløkka brakt kravet inn for Oslo tingrett. Det er foreløpig ikke bestemt når saken skal til behandling eller om det vil bli gjennomført rettsmekling. Det er heller ikke avklart hvem som eventuelt vil stille i en slik mekling. Vi vil antakeligvis få mer informasjon i midten/slutten av september.

Engelsborgs standpunkt er at borettslaget ønsker en helhetlig løsning, der en mekling bør gjennomføres med samtlige involverte. Dette innebærer et krav om at også nabo Tøyenhus og de øvrige skadevolderne stiller (Boligenergi og Rototec med forsikringsselskaper samt tidligere styremedlemmer i Boligenergi).

2 OM KRAVENES STØRRELSE OG VEIEN VIDERE

Professorløkka har foreløpig estimert utbedringskostnadene til å være i størrelsesorden 80-100 MNOK. Det er en rekke usikkerhetsmomenter knyttet til estimatet. Det endelige kravet kan både bli høyere eller lavere.

Tøyenhus har foreløpig estimert utbedringskostnadene til 50 MNOK. Dersom man legger til Engelsborgs egne skader estimert til 25 MNOK, vil de samlede kravene mot Boligenergi/Gjensidige og Rototec/If være på totalt 155-175 MNOK. Dette overstiger den samlede forsikringsdekningen hos Gjensidige og If (ca. 130 MNOK).

Det er viktig å presisere at dette ikke betyr at borettslaget nødvendigvis vil bli sittende med et slikt økonomisk ansvar for det overskytende beløp. 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 tatt ut søksmål mot tidligere styremedlemmer i Boligenergi AS.
- Det er tatt ut direkte søksmål mot underentreprenør Rototec AS og selskapets forsikringsselskap If den 20. februar 2026.
- Det er innhentet rapport fra sakkyndige i Watn Consult AS.
- Det vil bli anført en rekke erstatningsrettslige innsigelser mot kravet fra naboene, både fra Engelsborg og sakskompleksets øvrige skadevoldere. Engelsborg vil også kunne bli møtt med slike innsigelser til eget krav, men kravet til Engelsborg fremstår mest nøkternt.
- Engelsborg vil trekke inn Boligenergi/Gjensidige i tvistesaken med Professorløkka.

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 hvilke utbedringstiltak Professorløkka finner nødvendig, og hva dette har å si for erstatningskravets størrelse.

Dersom det blir besluttet å gjennomføre en mekling, enten i tingretten eller utenrettslig, vil vi komme tilbake med en oppdatering i forkant av denne.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET VARDER AS

Tore Hammerø
Advokat / assosiert partner
tha@varder.no

Kristian Voie Danielsen
Advokat / partner
kvd@varder.no

VARDER

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

OPPDATERING TIL BEBOERNE I ENGELSBORG BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET VARDER AS

Kristian Voie Danielsen
Advokat / partner
kvd@varder.no

Tore Hammerø
Advokat / assosiert partner
tha@varder.no

VARDER

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.

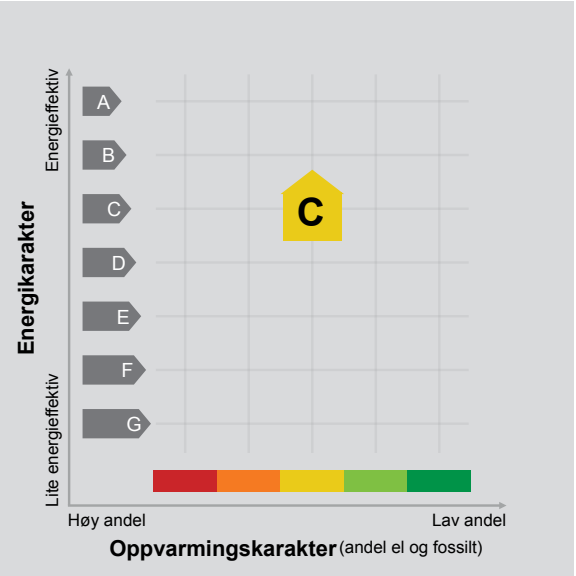
Vi vil komme tilbake med mer informasjon når de faglige vurderingene foreligger.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET VARDER AS

Kristian Voie Danielsen
Advokat / partner
kvd@varder.no

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Engelsborg Borettslag-244-344-444
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80582560
Merkenummer	Energiattest-2025-196430
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trondheimsveien 103	80582560	H0201	0	0	199
Trondheimsveien 103	80582560	H0301	0	0	208
Trondheimsveien 103	80582560	H0401	0	0	217

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	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	204 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	2,44 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	161,9 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	1,36 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 varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	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 varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	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
Årsgjennomsnittlig 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	105,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 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	172,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 175 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 011 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 175 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 175 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 175 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,1 %

Trondheimsveien 103

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Sofienberg Linje 17	3 min 0.3 km
Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	4 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	12 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

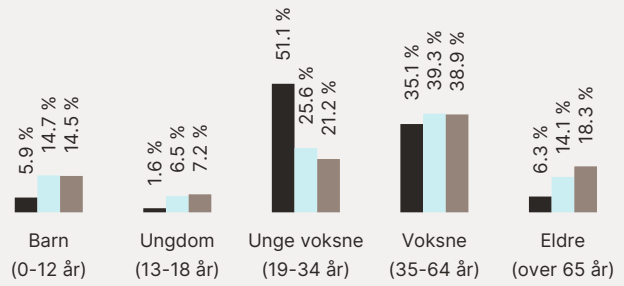
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Carl Berner Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Carl Berner	2 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

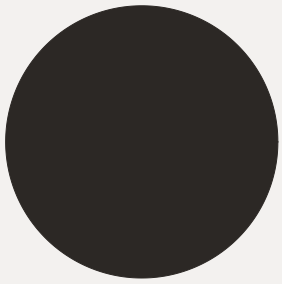
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Fresh Fitness - Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	8 min

Boligmasse



100% blokk

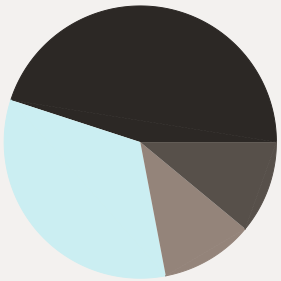
«Fint og grønt og nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

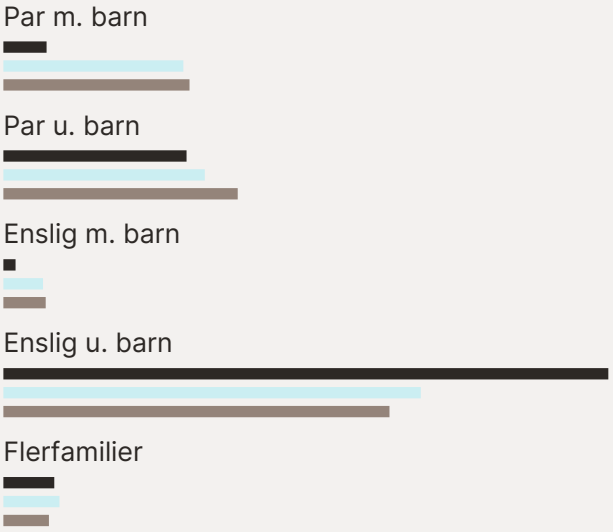
Carl Berner Torg	4 min
Vitusapotek Carl Berner	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



45% i barnehagealder
33% 6-12 år
11% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning



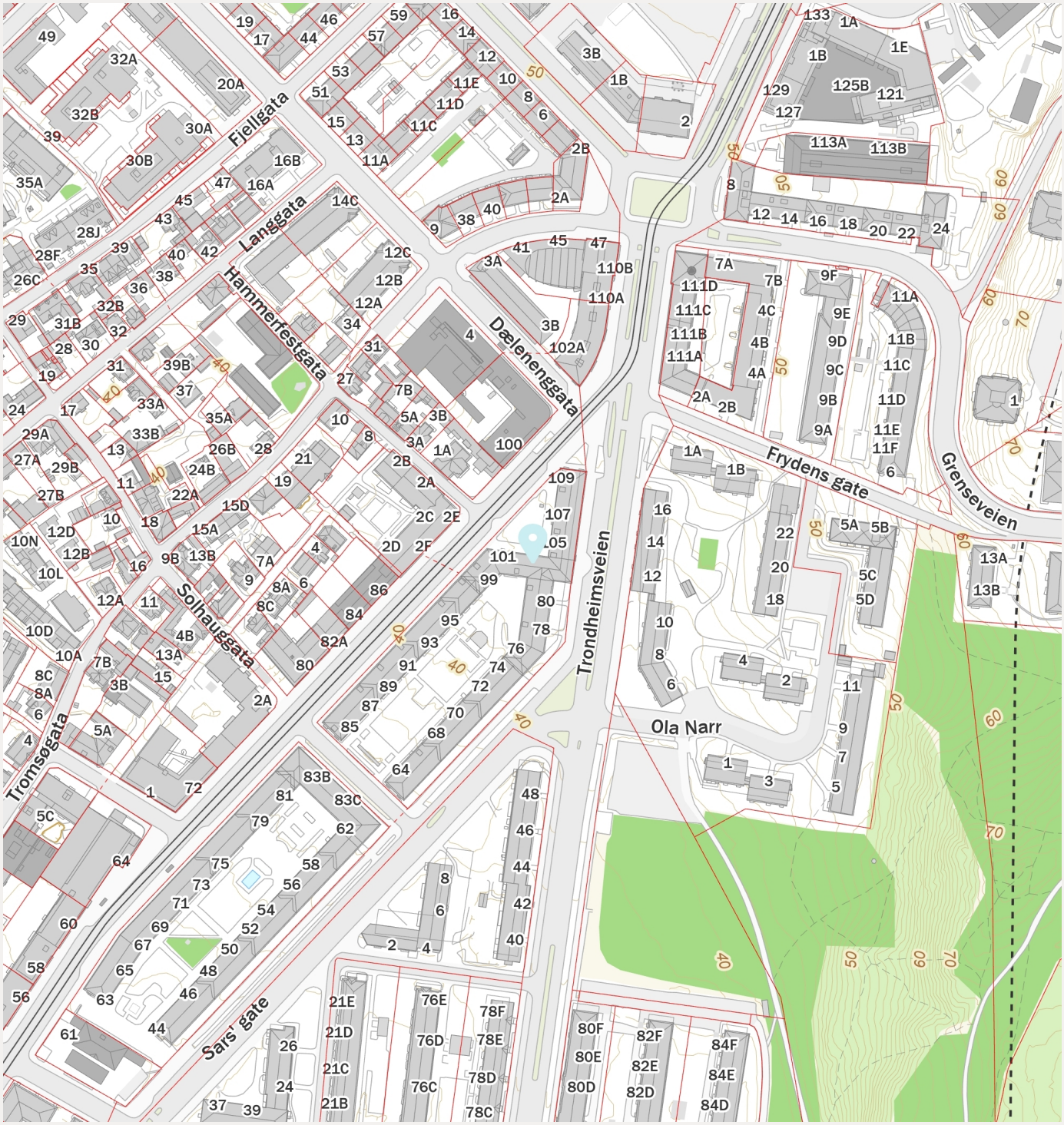
Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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

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





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

Trondheimsveien 103

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

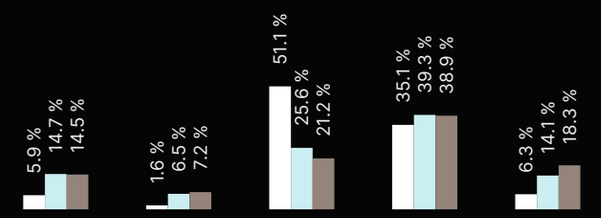
Naboskapet

Høflige 60/100

Offentlig transport

Sofienberg Linje 17	3 min 0.3 km
Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	4 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km

Aldersfordeling



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

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	12 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

Barnehager

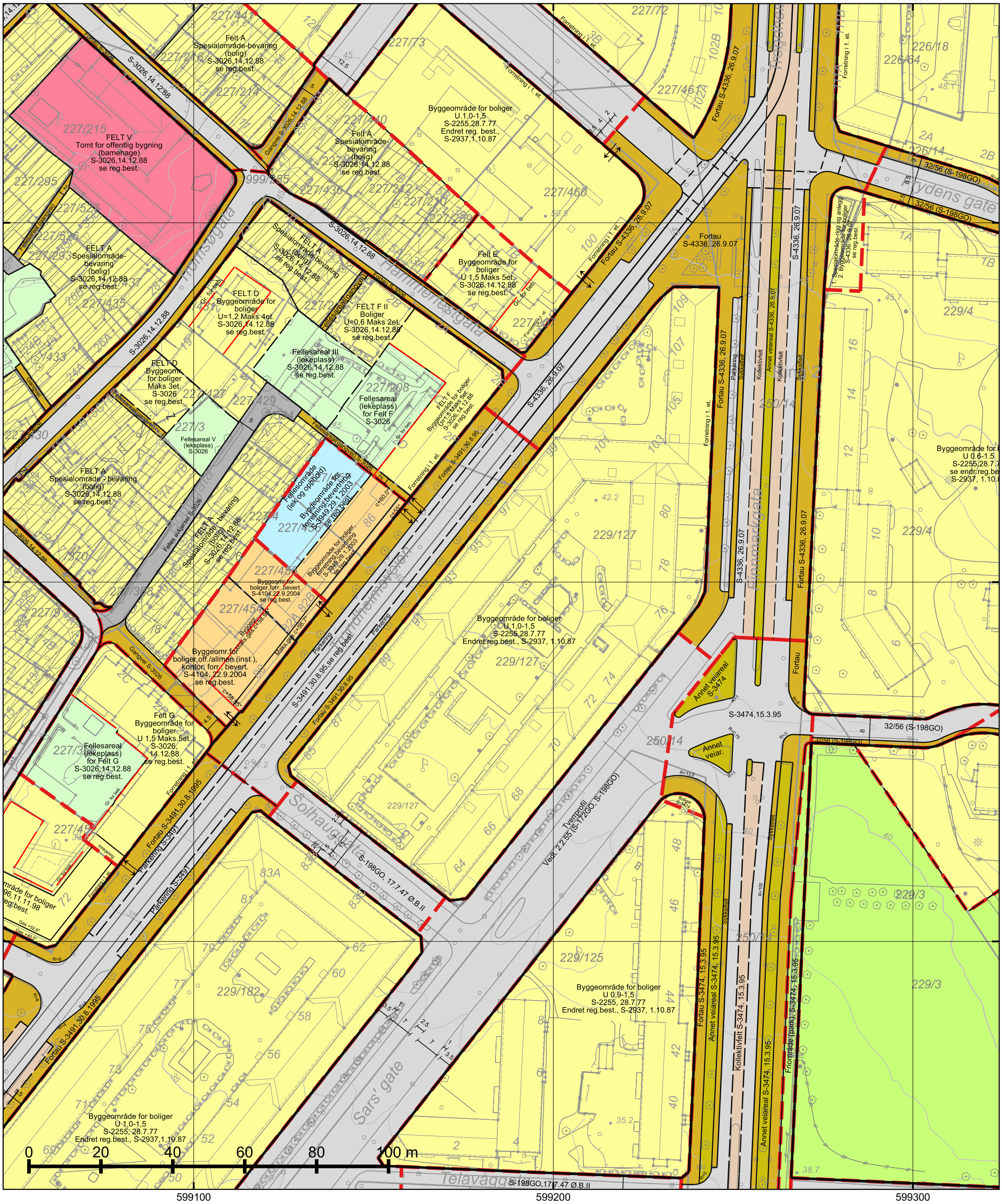
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Carl Berner Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Carl Berner	2 min

FINN

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

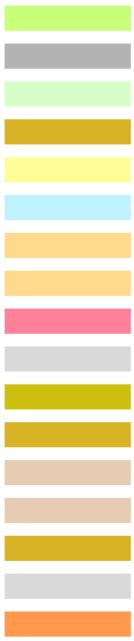
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163556/ 86540580
Adresse: Trondheimsveien 103
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)

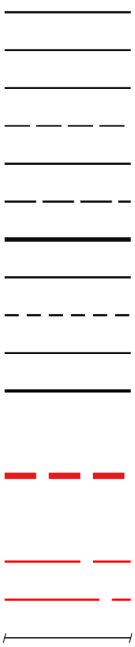


40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
123 - Bevertningslokale
144 - Forr./bolig
149 - Offentlig/allmennyttig
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for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



660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense



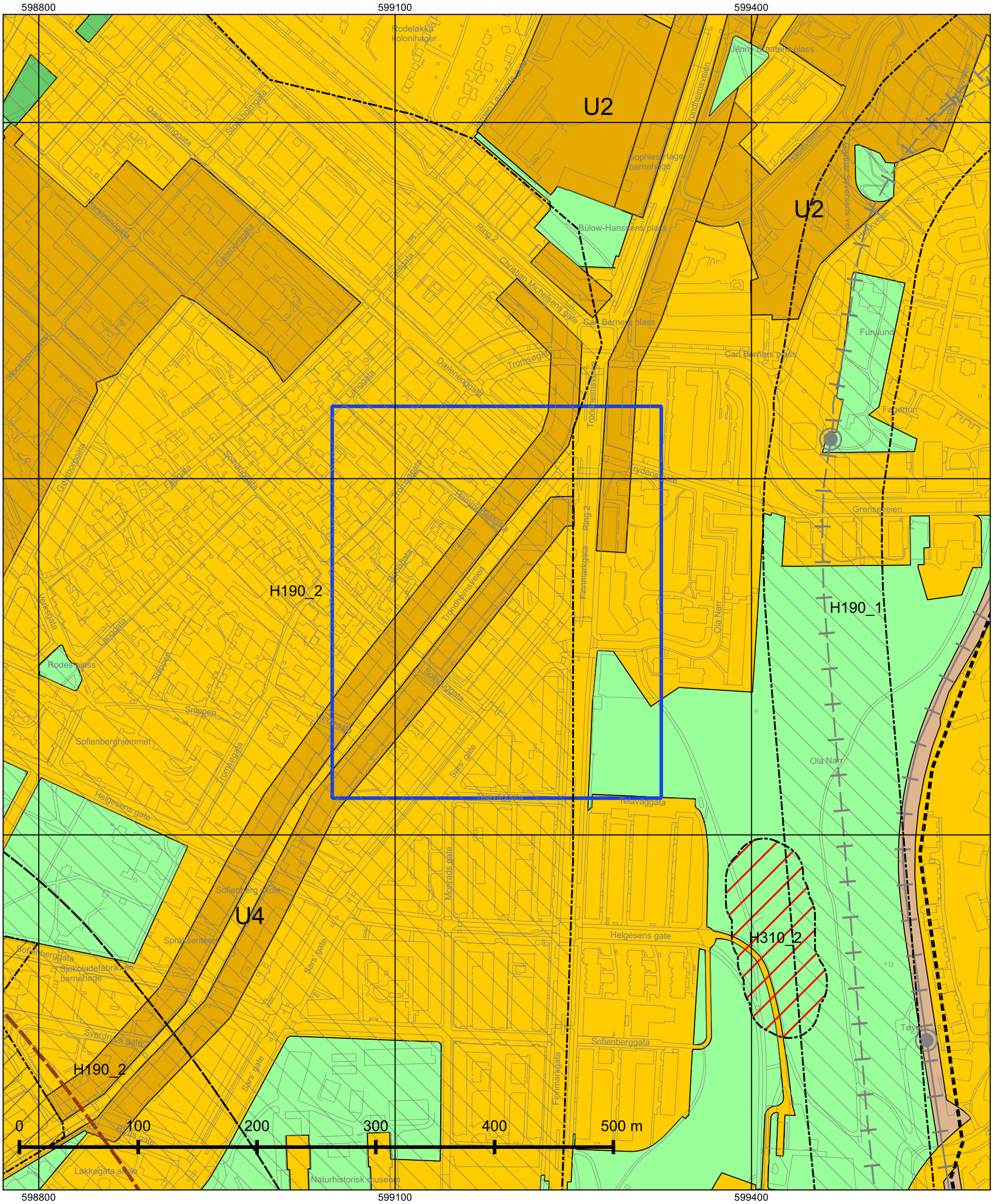
70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
934 - Regulert trikkespor
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163556/86540580
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

TRONDHJEMSVEIEN.

RINGGATEN.

SIRIGATEN.

O.B.O.S — ENGELSBORG A/S.
TRONDHJEMSVEIEN 87.
NORMERT-DELT PLANTEGNING.
TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT. — OSLO MAI 1929.

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT MAA. MNAL
KRISTIANSGT. 22 OSLO

Tegn. Nr. 847
Bygn. Nr. 27

M/T. 1:100.

MEDFOTOGRAFERT 29

LOFTPLAN.

TØRKELOFT.

ETASJE I-V.

GÅRDSPLASS.

KJELLERPLAN.

SARSGATEN.

SOLHAUGGATEN.

LAGER.

(SIKRINGSRUM)

O.E.V.

SK.

BALKONN.

KABELRENNE Ø30

TRANSF.

Mottatt 27 FEB. 1940

O.B.O.S – ENGELSBORG, A/S.

BYGN. STREKK SYD I SARSGATEN – OPM. 34-39.

OSLO MAI 1939 – TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT.

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT TELF. 07478
KIRKEVEIEN 30A OSLO V.A

M/ST. 1:100.

0. 5. 6. 10. 20. 30. 40. 50. MTR.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT.

LOFTPLAN.

136 VIIIb. 135 IIIa. 135 IIb. 135 Ia. 135 Ib. 135 IIa. 135 Ib. 135 Ia. 135 Ib. 135 Ia. 135 Ib. 135 Ia. 135 Ib. 135 Ia.

ETASJE I-V

12.00 14.50 14.50 14.50 14.50 14.62

84.62

TRONDHJEMSVEIEN.

LAGER. S.K. O.E.V. S.K. O.E.V. S.K. O.E.V. S.K. VASKM. S.K. O.E.V.

KJELLERPLAN.

GÅRDSPLASS.

Byggetillatelse nr. 818
motta 27 FEB 1932

TH. CHR. HALVE
ARKITEKT MNAL
KIRKEVEIEN 20 OSLO

6.

OBOS ENGELSBORG 1/5
B. GJ. STREKK SYD TRONDHJEMSVN. CFC. 27-32
OSLO MAI 1933. THORVALD HALVE, ARKITEKT

MST. 1:100 0 5 10 20 30 40 50 MTR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Akron
Bekkelagskaia 2
0193 OSLO

Dato: 02 JUNI 2003

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:
Ansvarlig søker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

A N M E L D E L S E .

3 skrivelser
20 bl. tegninger

Bl. 24/27

Ø.D. 843/39

Dupliket sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 87 Trondheimsveien

Innlevert 24.mai 1939 Attestert

Ferdig attestert 24.5.1948

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

Oslo den 25.mai 1939

Oppmålingschefen
Mott. 26. MAJ 1939

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

Trondheimsveien 87
Bygningssjefens eksp. av 25/5-39

Sendes hr. reguleringssjefen:

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

Oslo oppmålingsvesen 30 mai 1939.

TRONDHJEMSVEIEN.

RINGGATEN.

SIRIGATEN.

O.B.O.S — ENGELSBORG A/S.
TRONDHJEMSVEIEN 87.
NORMERT-DELT PLANTEGNING.
TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT. — OSLO MAI 1929.

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT MAA. MNAL
KRISTIANSGT. 22 OSLO

Tegn. Nr. 847
Bygn. Nr. 27

M/T. 1:100.

MEDFOTOGRAFERT 29

LOFTPLAN.

TØRKELOFT.

ETASJE I-V.

GÅRDSPLASS.

KJELLERPLAN.

SARSGATEN.

SOLHAUGGATEN.

LAGER.

(SIKRINGSRUM)

O.E.V.

SK.

BALKONN.

KABELRENNE Ø30

TRANSF.

Mottatt 27 FEB. 1940

O.B.O.S – ENGELSBORG, A/S.

BYGN. STREKK SYD I SARSGATEN – OPM. 34-39.

OSLO MAI 1939 – TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT.

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT TELF. 07478
KIRKEVEIEN 30A OSLO V.A

M/ST. 1:100.

0. 5. 6. 10. 20. 30. 40. 50. MTR.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT.

LOFTPLAN.

136 VIIIb. 135 IIIa. 135 IIb. 135 Ia. 135 Ib. 135 IIa. 135 Ib. 135 Ia. 135 Ib. 135 Ia. 135 Ib. 135 Ia. 135 Ib. 135 Ia.

ETASJE I-V

12.00 14.50 14.50 14.50 14.50 14.62

84.62

TRONDHJEMSVEIEN.

LAGER. S.K. O.E.V. S.K. O.E.V. S.K. O.E.V. S.K. VASKM. S.K. O.E.V.

KJELLERPLAN.

GÅRDSPLASS.

Byggetillatelse nr. 818
motta 27 FEB 1932

TH. CHR. HALVE
ARKITEKT MNAL
KIRKEVEIEN 20 OSLO

6.

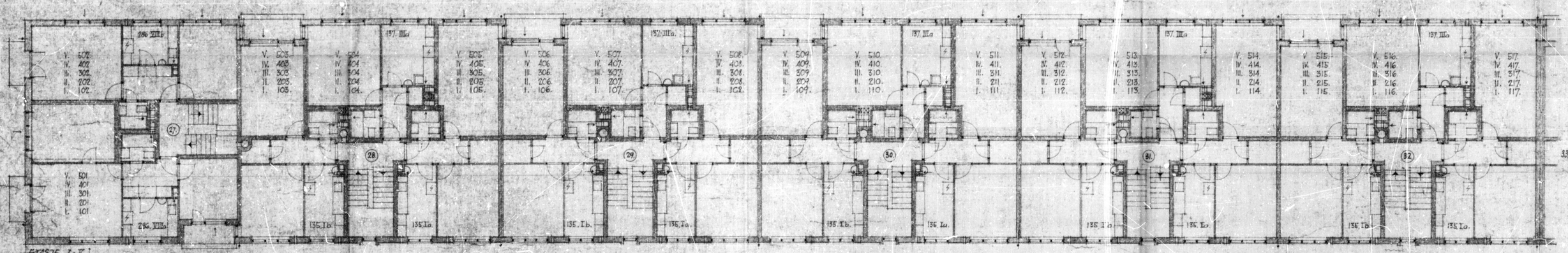
OBOS ENGELSBORG 1/5
B. GJ. STREKK SYD TRONDHJEMSVN. CFC. 27-32
OSLO MAI 1933. THORVALD HALVE, ARKITEKT

MST. 1:100 0 5 10 20 30 40 50 MTR

NEDFOTOGRAFERT 19 X

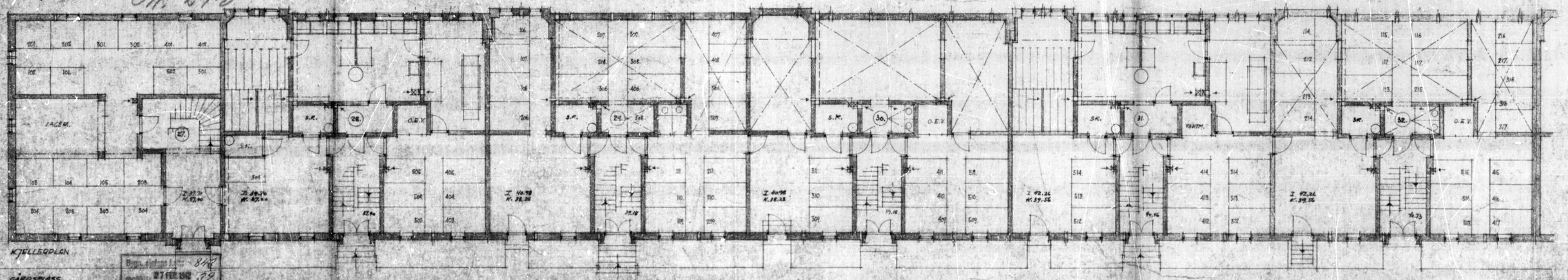
TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT. TØRKELOFT.

LOFTPLAN.



ETASJE I - V

TRONDHEIMSVEIEN.



KJELLERPLAN.

GÅRDSPLASS.

Byggetillatelse nr. 848
motta 27 FEB 1932

TH. CHR. HALVE
ARKITEKT MNAL
KIRKEVEIEN 80 TLF. 61478

OBOS ENGELSBORG 1/5
B. GN STREKK SYD TRONDHEIMSVN - GNR 27-32
OSLO MAI 1933 - THOM. HALVE, ARKITEKT

MST. 1:100 0 5 10 20 30 40 50 MTR

TØRKELOFT.

LOFTPLAN.

ETASJE I-V.

GÅRDSPLASS.

KJELLERPLAN.

SARSGATEN.

SOLHAUGGATEN.

O.B.O.S – ENGELSBORG, A/S.

BYGN. GTREKK SYD I SARSGATEN – OPP. 34-39.

OSLO MAI 1939 – TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT.

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT TELF. 07478
KIRKEVEIEN 30A OSLO V.A

M/ST. 1:100.

27 FEB. 1940

845

2:5

50. MTR.