NORDVIK

Smedgata 34

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Smedgata 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
283	Kontaktinfo
286	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
289	Forbrukerinformasjon om budgivning
290	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og gjennomgående 3-roms over to plan i populært brl -
Balkong med gode solforhold - Varmtvann / fyring inkludert

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 988 126,-**
Fellesgjeld	**178 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 673,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Smedgata 34 presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika. Her har vi gleden av å presentere en lekker og gjennomgående 3-roms som strekker seg over to plan i velkjente "Enerhaugblokkene". Leiligheten har en fin planløsning, gode lysforhold og oppleves som romslig. Boligen er perfekt for de som ønsker å bo rolig, men sentrumsnært til med gangavstand til "alt" man kan ønske seg av fasiliteter og servicetilbud. Meget barnevennlig beliggenhet med kort vei til "alt".

Kort oppsummert:
Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene.
Fin, lun og solrik balkong med hyggelig utsyn
2 gode soverom
Store vindusflater
Lekkert kjøkken
Veldrevet og populært borettslag
Kort avstand til T-bane og buss
Ingen dok. avgift
Mulighet for garasjeleie og parsellhage

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Smedgata 34
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon




















CANADA
GREENLAND
BRAZIL
AFRICA
ASIA
ANTARCTICA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0064/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Smedgata 34, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 311 i Oslo kommune
Andelsnr 38 i Enerhaugen Borettslag, org.nr. 948152525

Selgere
Kari Lervik
Erlend Thabiso Rømyhr Sehube

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
178 630,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 978 630,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 988 126,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 997 626,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom, kott.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

2. etasje:
BRA-i: 6 kvm. Entré/gang med trapp.
Total BRA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod, bodskap.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjelleren på 4m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Bodskap i en felles bod i kjelleren er ikke med i arealberegningen pga. for lav m2. Bodskapet er målt til 0,46m2 og arealberegningen rundes opp og ned, slik at areal som blir målt til under 0,5m2 blir lik null. Kott i 1 etasje er heller ikke med i arealberegningen pga. for lav takhøyde. Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Innhold
1. Etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom, kott.

2. Etasje: Entré/gang med trapp. I tillegg disponeres det bod på 4 kvm i kjelleren.

Standard
Entré
Vel inne møter du en romslig og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Entréen er malt i en lys, delikat farge og har parkettgulv.

Stue
Delikat og romslig stue med utgang til nordvestvendt balkong på 4kvm. I stuen er det god plass til sofagruppe, spiseplass og TV- møblement. Leiligheten har lekkert parkettgulv, delikate farger på veggene og en takhøyde på 2,47m. Store vindusflater kombinert med åpen og luftig planløsning skaper en svært behagelig romfølelse. Rommet har en velfungerende og sosial planløsning der stue, spisestue og kjøkken ligger i en sammenhengende løsning, noe som gir funksjonelle soner og mange innredningsmuligheter.

Kjøkken
Lekkert kjøkken utformet i en åpen og sosial løsning med masse lagringsplass. Kjøkkenet er designet med fokus på funksjonalitet, med godt med benke- og skapplass. Det har en stilren innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er også frittstående kjøl/fryseskap og fritthengende kjøkkenventilator i hvitt stål med kullfilter.

Bad
Flislagt bad med behagelig gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Innredningen består av nedsenket servant og speilskap, og dusjhjørne med glassdører. I tillegg til badet har leiligheten har et separat toalettrom bestående av gulvstående toalett, servant og speil.

Soverom 1
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet har et stort garderobeskap med speildører. Rommet er malt i en lun og behagelig farge og har pent parkettgulv.

Soverom 2
Soverom nummer to er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommene har flere bruksområder og kan fint benyttes som gjesteværelse, barnerom eller kontor. De er malt i behagelige farger og har pent parkettgulv.

Bod
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 4 kvm i tillegg et ytterligere bodskap.

Parkering
Mulighet for leie av garasjeplass i garasjeanlegg under leiligheten. Garasjeanlegget er nypusset opp og har plasser med/uten el-billader.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jordfeil i en varmekabel ble fikset av M-TEK AS 16. desember 2014.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Garasjeanlegget er nylig rehabilitert i regi av borettslaget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foretatt radonmålinger av alle rom vinter 2020. Ingen signifikant verdi målt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker i noen fliser og fuger på veggen på badet

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Pumpe på sentralvarmesystemet ble skiftet 12.01.2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport datert 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av

boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det ble på borettslagets ekstraordinære årsmøte i mars 2026 vedtatt at Enerhaugen borettslag skal gjennomføre et prosjekt for full utskifting (nullstilling) av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og tilhørende rørføringer, i leiligheter og fellesarealer. Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

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

Leilighet med inngang i 2 etasje og trapp ned til leiligheten i 1 etasje. Det er heis i boligblokka. Leiligheten inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,47 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 4m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.
Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG
- Malte vinduer av tre med 2-lags glass. Vindu i stue er fra byggeåret, øvrige vinduer er fra 1989.
- Vinduene er side- og bunnhengslet, mens vinduene i stuen har fastkarm.
- Leiligheten har brann- og lydklassifisert inngangsdør fra Daloc, montert i 2016.
- Videre har leiligheten en balkongdør fra Nordan, produsert i 2011, med 3-lags isolerglass som gir gode isolerende egenskaper og godt lysinnslipp.
- Leiligheten har en nordvestvendt balkong på ca. 4 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i mur/betong og har trefliser på gulvet, samt rekkverk med glassfelt.

INNVENDIG
- Gulvene har overflater av parkett, med noe bruksslitasje i entreen i andre etasje. Veggene har overflater av malte plater, malt mur og
MDF-plater. Det er mur/betong i takene. Overflatene er malt sporadisk.
- Betonggulv som etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og opplysninger om oppbyggingen er derfor usikre. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom.
- Målingene av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, målt både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer eventuelle skjevheter når rommene er tømt for møbler.
- Innvendig malt tretrapp fra entré i 2. etasje ned til leilighetens 1. etasje. Trappen har hvitmalte vanger, trinn og rekkverk, og fremstår som nyere malt eller oppgradert.
- Malte heltre glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
Malte vinduer av tre med 2-lags glass. Vindu i stue er fra byggeåret, øvrige vinduer er fra 1989. Vinduene er side- og bunnhengslet, mens vinduene i stuen har fastkarm.
Årstall: 1989 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Vinduene i leiligheten har passert 20 år, noe som medfører økt risiko for behov for utskiftning i nær fremtid.
Tiltak: Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det må påregnes utskiftning av vinduer i nær fremtid for å unngå økt risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader som følge av aldring og slitasje.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Betonggulv som etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og opplysninger om oppbyggingen er derfor usikre. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Målingene av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, målt både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer eventuelle skjevheter når rommene er tømt for møbler.
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell på 26 mm i stue/kjøkken, hvor både laveste og høyeste punkt er i kjøkkendelen. Soverommet er innenfor dagens krav til høydeforskjeller.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk

rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales å kontrollere gulvets høydeforskjeller nærmere når rommene er tømt for møbler, for å få et mer nøyaktig bilde av omfanget. Tiltak for utbedring bør vurderes dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller forverres over tid, da dette kan påvirke brukervennlighet og eventuelt føre til økt slitasje på gulv og inventar.

- Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig malt tretrapp fra entré i 2. etasje ned til leilighetens 1. etasje. Trappen har hvitmalte vanger, trinn og rekkverk, og fremstår som nyere malt eller oppgradert.
Vurdering av avvik: Trappen oppleves noe glatt på grunn av malte overflater, og det er registrert noe knirk. Det anbefales å montere sklisikring eller utføre antisklibehandling på trinnene for økt sikkerhet.
Tiltak: Det bør monteres sklisikring eller utføres antisklibehandling på trinnene for å redusere risikoen for fall og personskade. Knirk bør utbedres for å sikre bedre komfort og for å forhindre ytterligere slitasje på trappen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vannledninger fra byggeår 1964. Røranlegget består hovedsakelig av eldre vannledninger med normal alder tatt i betraktning.
Vurdering av avvik: Vannledningene har høy alder, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og slitasjerelaterte skader. Det anbefales jevnlig kontroll og på sikt utskifting av røropplegget. Forventet funksjonstid for kobbervannledninger er 50 år.
Tiltak: Vannledningene bør følges opp med jevnlig kontroll, og det bør planlegges utskifting av røropplegget ved renovering av baderommet eller på sikt, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av høy alder og slitasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avløpsrør i plast fra byggeåret. Avløpsrørene er kun inspisert inne i leiligheten.
Vurdering av avvik: Forventet funksjonstid for avløpsrør i plast er 50 år. Rørene er fra byggeåret og har dermed overskredet forventet levetid, noe som medfører økt risiko for skader og behov for utskiftning.
Tiltak: Avløpsrørene bør kontrolleres nærmere av fagperson, og utskiftning bør vurderes ved renovering av baderommet, grunnet overskredet forventet funksjonstid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer og påfølgende fuktskader, noe som kan medføre betydelige reparasjonskostnader.

-Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vannbåren varme i radiatorer fra byggeåret. Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Årstall: 1964 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik: TG2 er gitt på grunn av alder. Radiatorene har en forventet funksjonstid på 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har overskredet dette intervall.
Tiltak: Anlegget bør følges opp jevnlig, og det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller behov for utskiftning. Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke anlegget er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller ujevn varmefordeling, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert komfort.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Fliser på vegg og malt mur/betong i himling.
Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik: Det er registrert horisontale riss i veggfliser flere steder på badet. Rissene vurderes som avvik som bør følges opp for å hindre eventuell videre utvikling og svekket fuktbeskyttelse, spesielt i dusjsonen. Det mangler også fugemasse enkelte steder på utvendige hjørner ved fliskledd kasse. Utbedring og nærmere kontroll anbefales.
Tiltak: Det bør utføres utbedring av riss i veggfliser og manglende fugemasse på utvendige hjørner for å hindre videre utvikling av skader og redusert fuktbeskyttelse, spesielt i dusjsonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluk med slukmansjett og hjelpesluk i plast. Membran er synlig.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for membranløsningen er passert. Forventet funksjonstid for membran er 22 år.
Tiltak: Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Overskridelse av forventet funksjonstid øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet, noe som kan medføre kostbare vannskader.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon
Det er mekanisk ventilasjon via felles anlegg, men det er ingen tilluft under døren.
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Fritthengende kjøkkenventilator i hvitt stål med kullfilter.
Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer i leiligheten. Det kan være at

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i henhold til forskrift, med et fall på 1:50 rundt sluket. Det er ikke oppkant på membran ved døren eller ved innebygget skap. Det er 14 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekablene er ikke funksjonstestet.
Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert manglende oppkant på membran ved døråpning og ved innebygget skap. Synlig tettesjikt ved skapinnhuk er kun ført ca. 5 mm over gulvflis. Gulvet har manglende fall mot sluk utenfor dusjsonen, noe som medfører at lekkasjevann kan renne ut mot gang og inn mot skap. Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet utenfor dusjsonen, og det mangler oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm over ferdig gulv. Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder vannet til sluk før det kan treffe dørterskelen.
Tiltak:
· Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
· Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres oppkant på membran ved døråpning og ved innebygget skap, samt utbedres fallforhold slik at vann ledes mot sluk på hele gulvet. Manglende oppkant og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer. Lokal utbedring av oppkant/tettesjikt ved døråpning og innebygget skap estimeres til ca. kr 15.000–35.000, avhengig av valgt løsning og omfang. Ved full renovering av badet vil kostnadsnivået være vesentlig høyere. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Vannbåren varme i radiatorene

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at fjorårets strømforbruk var på 2188,64 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 673,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 12.05.26 utgjør 6 672,75,- pr mnd.
Herav:
Internett 189,00
Felleskostnader 6 483,75

Felleskostnadene inkluderer oppvarming, varmtvann, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 571 356,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 285 422,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Enerhaugen borettslag ligger sentralt i bydel Gamle Oslo, på adressene Enerhauggata 1, 3, 5 og 7 samt Smedgata 32 og 34.
Borettslaget har 470 andelsleiligheter og 2 vaktmesterleiligheter eid av borettslaget.
Bygningsmassen består av 4 høyblokker på fra 12 til 15 etasjer samt 2 lavblokker. I tillegg har borettslaget 5 garasjeanlegg (under blokkene), 4 fellesvaskerier og utleielokaler. Blokkene sto ferdige i 1964/1965.

Meglerbrev datert 12.05.2026 opplyser følgende:
Fremtidig rehabilitering har styret en rapport fra MultiConsult med følgende foreløpige prioriteringsrekkefølge, men denne kan endre seg:
Garasjeprosjekt (gjennomført)
1. Tak
2. Fasader
3.Våtrom, ventilasjon og varmeanlegg

Oppgradering av våtrom:
Det er startet opp et større prosjekt med å se på oppgradering av våtrom, vertikale rørstammer, varmegjenvinning og hvor fasaderehabilitering er del av vurderingen. Så langt fremstå våtromsrehabilitering som det prosjektet som haster mest med å komme i gang med.
Under årsmøte 2025 opplyst styret om at de vil kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, mest sannsynlig ila. våren/høsten hvor dette blir hovedtema. Rekkefølgen fra tidligere generalforsamling må derfor vurderes for hvilke prosjekt som skal tas først. Vi har også foretatt en energikartlegging og hvor det foreligger flere scenarioer for energieffektivisering av borettslagets infrastruktur.

Egen renovering av baderom kan gjøres etter avtale med styret som refunderer kr 5.000,- ved skifte av originalt sluk. Når borettslaget på et senere tidspunkt ser seg nødt til å skifte/utbedre soilrør og vannrør så kan det være at alle badene må rives. Det er vedtatt nullstilling av alle rør i borettslaget med påfølgende rehabilitering av våtrom, jf. vedtak fra ekstraordinær generalforsamling avholdt 27.03.2026.

Fra styret pr. e-post 19.05.26;
Alle våtrom i borettslaget vil bli berørt som en obligatorisk del av prosjektet, og vil bli tilbakeført til normal teknisk standard (2026-nivå). Kostnadene finansieres gjennom et felles låneopptak i borettslaget og fordeles etter andelsbrøk via felleskostnadene. Det er i størrelsesorden 180 milloner kroner, men det må vi se på nærmere når omfanget er mer klart.

Fasiliteter:
- Det er fellesvaskeri i Enerhauggata 3, 5 og 7, samt i Smedgata 34.
- Drifts- og vedlikeholdssjef, og vaktmesterne ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget.
- Borettslaget har en avtale om vektertjenester fra Avarn Security. Vektere går to runder i borettslaget hver kveld/natt for å sjekke at dører og vinduer er forsvarlig låst og lignende. I tillegg er det ekstra fokus på brannveien og felleshagene.
- Borettslagets renholdsbyrå er fra 1.1.2024 Østlandske Rengjøring AS.
- Parkeringsplass til sykler finnes i utvalgte sykkelrom i Enerhauggata 3, 5 og 7, i tillegg til Smedgata 34.
- Borettslaget tilbyr utleie av parseller til dyrking av planter og grønnsaker. Vi har til sammen 90 plasser til utleie og parsellene er samlet bak St. Hallvard Kirke og ved Smedgata 32. For informasjon om priser og tilgjengelighet se Vibbo.
- Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio til oppvarming av radiatorene i leiligheter og fellesarealer, samt oppvarming av varmtvann

Garasjeplasser til utleie
Borettslaget har 168 innendørs garasjeplasser for bil, MC/Moped, lastesykler, sykler o.l., og 23 biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne.

Totalt 191 p-plasser. Se Vibbo for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebrl.no for å leie plass.

Oversikt over større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider:
2025: Rør- og våtromsprosjekt Vedtatt at dette viktige vedlikeholdsprosjektet skal gjennomføres. Innsamling av kunnskap, informasjonsmøter og rapporter. Prosjektet vil gå over flere år.
2025: Ny utendørs LED-belysning på bygningene (inngangspartier og ved garasjeporter)
2025: Automatisk dørautomatikk
2024/2025: Oppgradert uteområdet i E5/E7
2024: Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)
2023: Garasjerehabilitering E1 og E7 (BT1)
2023: Automatiske døråpnere
2023: Oppgradert uteområdet i S32/34
2023: Sykkelstativ
2022: Automatiske døråpnere. Nye lamper i fellesarealer.
2021: Oppstart garasjerehabilitering. Rehabilitering bunnledninger. Skifte av hovedstoppekraner. Petrine Ryghs Vei. Rensing av ventilasjonskanaler
2020: Oppgradering låssystem. Maling av S32-fasaden
* Se vedlagt årsberetning for fullstendig liste over vedlikehold.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 178 630,-pr. 31.12.2025

SELSKAPETS TOTALE LÅN:

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11438783
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,47%
Restsaldo 2 105 948,00
Innfrielsesdato: 01.09.2027
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987243115
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 65 018 895,00
Innfrielsesdato: 20.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11438783
Restsaldo: 5 489,76
Kapitalkostnader: 1 912,51
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987243115
Restsaldo: 169 219,42
Kapitalkostnader: 935,29
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174 709,18,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 6.834.159,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 6.104.255,-

Komplett budsjett og regnskap er ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Normalt startes fyringssesongen for høsten 15. september og avsluttes rundt 15. mai.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Alle med dyr boende hos seg i Enerhaugen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1680824

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 944 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Smedgata 34 har meget sentral beliggenhet på Tøyen. Tøyen ligger i hjertet av Oslo med kort gangavstand til sentrum. Bydelen har de siste årene blitt svært attraktiv og livlig, med kort vei til "alt" man trenger i hverdagen.

Fra leiligheten er det gangavstand til Tøyen Torg med sine butikker, bibliotek, kaféer og utesteder. Det er heller ikke langt til Kampen med sine flotte grøntområder og koselige gater. Her har du kort vei til alt av fasiliteter og et meget godt kollektivtilbud med busslinjer og t-bane med tilgang til alle linjer. Tøyen Torg ligger bare 3 minutter gange unna. Her kan du nyte koselige cafeèr, dagligvarebutikker, restauranter og frukt/grønnsaksbutikker. Det mange gode og spennende restauranter i nærheten som blant annet Golden Chimp, La Villa Restaurant, Skatten og ikke minst Postkontoret som har kjempegod pizza.

Det er flotte parker og turmuligheter i nærområdet, som SommerfrydHagen, Tøyenparken, Klosterenga, Kampen Park, Vålerengaparken og Botanisk Hage. I Tøyenparken kan du samle venner for koselig piknik eller sole deg. Botanisk Hage anbefales å besøke i mai når blomstene begynner å blomstre. Eller så kan du ta en løpetur opp til Ekebergrestauranten og se Oslos beste utsikt over byen og fjorden. Eller ta en gåtur langs Akerselva. Det er med andre ord et enormt utvalg av rekreasjonsmuligheter i området. Også gangavstand til Grünerløkka med butikker, spisesteder og parker.

Det er heller ikke langt til Bjørvika, Grønland og Barcode med sitt yrende og spennende folkeliv, restauranter og gode serveringssteder. Sørenga også kort vei unna, her kan du nyte late sommerdager.

Offentlig kommunikasjon
Tøyen og Grønland T-banestasjoner ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. I tillegg går 60, 37 og 20 bussen fra stoppesteder innenfor gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.1970. Samt ferdigattest på fasadeendring (etterisolering) datert: 17.02.1994

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegningene stemmer overens med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger" med tilhørende bestemmelser i S-2255 og KDP-17.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Følgende plansaker foregår i området:

Følgende byggesaker foregår i området:
Smedgata 32 - forhåndskonferanse, bruksendring og ombygging av næringslokaler på bakkeplan til leiligheter
Saksnummer: 202602982, Siste dok. 13.04.2026

Smedgata 32 og 34 - brannteknisk oppgradering
Saksnummer: 202509182

Sørligata 10 - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202510285, Siste dok. 23.04.2026

Sørligata 8 D/E - mulig ulovlig bruksendring til moské
Saksnummer: 202505124, Siste dok. 04.03.2026

Smedgata 41 A - rehabilitering av pipe
Saksnummer: 202510196, Siste dok. 15.12.2025

Sørligata 10 - rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202515027, Siste dok. 30.04.2026

Sørligata 40 B - åpning i bærevegg - H0201
Saksnummer: 202512574, Siste dok. 02.12.2025

Smedgata 29 - ombygging og fasadeendring av eksisterende bygg fra forretning og kontor til bolig og oppføring av tilbygg/nybygg - Bygg A og D - Tidligere adresse: Smedgata 25 A
Saksnummer: 202504609, Siste dok. 22.04.2026

Smedgata 19 - 25 - Ombygging, fasadeendring og bruksendring av verksted/lager til 5 boliger - Bygg B - Tidligere adresse: Smedgata 25 B
Saksnummer: 202509169

Smedgata 27 - oppføring av boligblokk - Bygg C
Saksnummer: 202509168

Smedgata 9 - oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202510727, Siste dok. 20.02.2026

Smedgata 7 A-C - oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 202510736, Siste dok. 24.09.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser:
1970/506492-1/105 17.04.1970 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 6 037 800
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
UTEN OPPTRINNSRETT
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/47143-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE AS
LØPENR: 7256591
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

2001/20259-1/105 10.04.2001 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/20257-1
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/20258-1

2003/72660-1/105 05.11.2003 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/61854-1

2004/30429-1/105 05.05.2004 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/30425-1

2004/52821-1/105 04.08.2004 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/48820-1

2004/73871-1/105 28.10.2004 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/73869-1

1986/80853-2/105 09.12.1986 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning

2002/3821-1/105 18.01.2002 OBLIGASJON
Beløp: NOK 22 340 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/3821-2/105 18.01.2002 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
Veket for to lån til BN-kreditt på hhv kr.5.500.000, - og kr.5.500.000,-.

2012/394815-1/200 21.05.2012 FREDNINGSVEDTAK
Gjelder fredningsvedtak i medhold av lov om kulturminner § 15 og §19 jf §22.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar:
Fredningen etter § 15 omfatter følgende bygninger: St. Hallvard kirke og kloster, GAB-nr. 80583516 Tilbygg med menighetshus og Fransiskushjelpen, GAB-nr. 81473307. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

2024/1702992-1/200 15.07.2024
12:51
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 74 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 786,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (tidligere kjøper) kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 100,-

Samlet skal selger betale kr. 136 286,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Ansvarlig megler

Marthe Grønnslett, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Smedgata 34

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

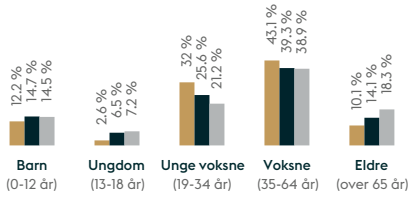
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	1 min 0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enerhaugen	1 530	909
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde ballø...	2 min
Tøyen skole	3 min
CrossFit Gamlebyen	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	2 min

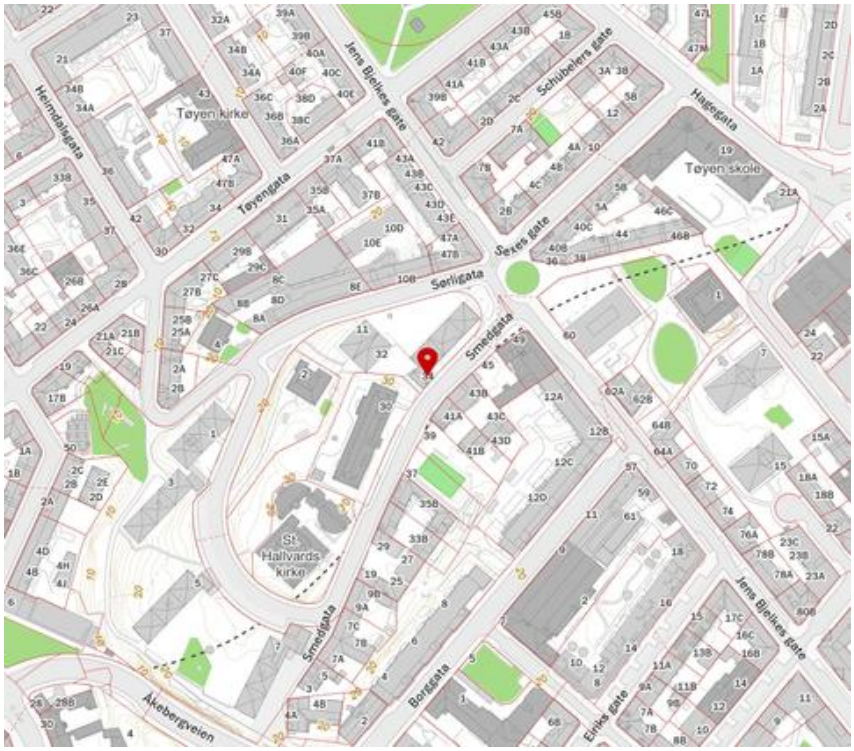
«Sentralt, hyggelig og kult»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet

Smedgata 34, 0651 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 311

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2496 **Referansenummer:** OX7430

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Marthe Grønnslett
Nordvik Bjørvika

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med inngang i 2 etasje og trapp ned til leiligheten i 1 etasje. Det er heis i boligblokka. Leiligheten inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,47 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 4m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2-lags glass. Vindu i stue er fra byggeåret, øvrige vinduer er fra 1989.
Vinduene er side- og bunnhengslet, mens vinduene i stuen har fastkarm.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert inngangsdør fra Daloc, montert i 2016.
Videre har leiligheten en balkongdør fra Nordan, produsert i 2011, med 3-lags isolerglass som gir gode isolerende egenskaper og godt lysinnslipp.
Leiligheten har en nordvestvendt balkong på ca. 4 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i mur/betong og har trefliser på gulvet, samt rekkverk med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har overflater av parkett, med noe bruksslitasje i entreen i andre etasje. Veggene har overflater av malte plater, malt mur og MDF-plater. Det er mur/betong i takene. Overflatene er malt sporadisk.
Betonggulv som etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og opplysninger om oppbyggingen er derfor usikre. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom.
Målingene av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, målt både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer eventuelle skjevheter når rommene er tømt for møbler.
Innvendig malt tretrapp fra entré i 2. etasje ned til leilighetens 1. etasje. Trappen har hvitmalte vanger, trinn og rekkverk, og fremstår som nyere malt eller oppgradert.
Malte heltre glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2004, innredet med dusjhjørne med glassdører, innredning med nedsenket servant og speilskap og opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegg og malt mur i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, med fall på 1:50 rundt sluket. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 28 mm. Det er ikke oppkant ved døren eller ved innebygget skap i baderommet. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier. Det er mekanisk ventilasjon, men ingen tilluft under døren. Det er et plast hovedsluk med slukmansjett og ett hjelpesluk i plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2009 fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøl/fryseskap er frittstående. Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt. Fritthengende kjøkkenventilator i hvitt stål med kullfilter. Kjøkkenet har noe bruksslitasje. Oppvaskmaskin og sokkelen på kjøkkenet er utskiftet i 2023.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har fliser på gulv og vegger, samt malt mur i taket. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med speil. Det er mekanisk avtrekk og tilluft under døren. Det er ikke sluk i rommet. Det anbefales å montere vannstoppventil på hovedkranen med føler på toalettrommet for å redusere risikoen for skader ved eventuelle vannlekkasjer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger fra byggeår 1964. Røranlegget består hovedsakelig av eldre vannledninger med normal alder tatt i betraktning.
Avløpsrør i plast fra byggeåret. Avløpsrørene er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra badet og tilluft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer fra byggeåret.
Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Leiligheten har eget sikringsskap/anlegg merket nr. 146, plassert i felles teknisk rom sammen med øvrige beboeres skap. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og AMS-måler.
Eier opplyser at spørsmål vedrørende elanlegget er gjennomgått med takstmann på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Balkongen fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjiktet.
Det elektriske anlegget er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson.
Brannteknisk tilstand er vurdert, og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd. Brannceller er kontrollert.
Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

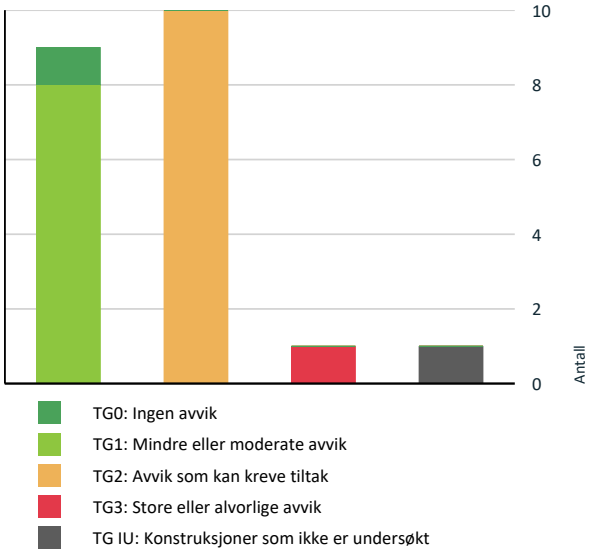
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

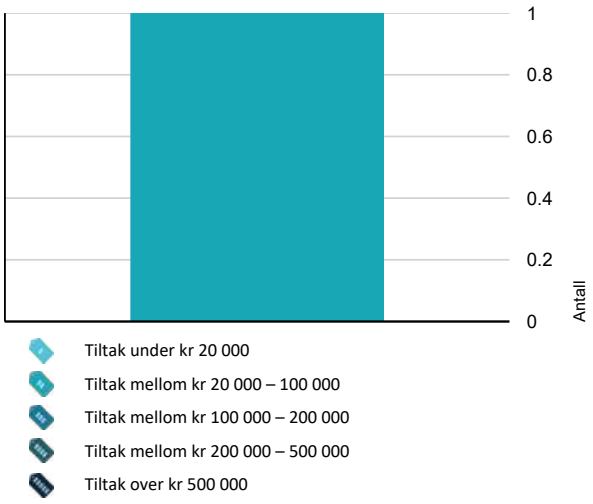
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1964

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags glass. Vindu i stue er fra byggeåret, øvrige vinduer er fra 1989.
Vinduene er side- og bunnhengslet, mens vinduene i stuen har fastkarm.

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk.
Vinduene i leiligheten har passert 20 år, noe som medfører økt risiko for behov for utskiftning i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.
Det må påregnes utskiftning av vinduer i nær fremtid for å unngå økt risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader som følge av aldring og slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert inngangsdør fra Daloc, montert i 2016.
Videre har leiligheten en balkongdør fra Nordan, produsert i 2011, med 3-lags isolerglass som gir gode isolerende egenskaper og godt lysinnslipp.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en nordvestvendt balkong på ca. 4 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i mur/betong og har trefliser på gulvet, samt rekkverk med glassfelt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har overflater av parkett, med noe bruksslitasje i entreen i andre etasje. Veggene har overflater av malte plater, malt mur og MDF-plater. Det er mur/betong i takene. Overflatene er malt sporadisk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv som etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og opplysninger om oppbyggingen er derfor usikre. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom.
Målingene av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, målt både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer eventuelle skjevheter når rommene er tømt for møbler.

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

Det er målt en høydeforskjell på 26 mm i stue/kjøkken, hvor både laveste og høyeste punkt er i kjøkkendelen. Soverommet er innenfor dagens krav til høydeforskjeller.

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

Det anbefales å kontrollere gulvets høydeforskjeller nærmere når rommene er tømt for møbler, for å få et mer nøyaktig bilde av omfanget.
Tiltak for utbedring bør vurderes dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller forverres over tid, da dette kan påvirke brukervennlighet og eventuelt føre til økt slitasje på gulv og inventar.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp fra entré i 2. etasje ned til leilighetens 1. etasje. Trappen har hvitmalte vanger, trinn og rekkverk, og fremstår som nyere malt eller oppgradert.

Vurdering av avvik:

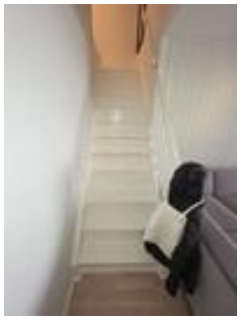
• Det er påvist andre avvik:

Trappen oppleves noe glatt på grunn av malte overflater, og det er registrert noe knirk. Det anbefales å montere sklisikring eller utføre antisklibehandling på trinnene for økt sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres sklisikring eller utføres antisklibehandling på trinnene for å redusere risikoen for fall og personskade.
Knirk bør utbedres for å sikre bedre komfort og for å forhindre ytterligere slitasje på trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte heltre glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2004, innredet med dusjhjørne med glassdører, innredning med nedsenket servant og speilskap og opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegg og malt mur i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, med fall på 1:50 rundt sluket. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 28 mm. Det er ikke oppkant ved døren eller ved innebygget skap i baderommet. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier. Det er mekanisk ventilasjon, men ingen tilluft under døren. Det er et plast hovedsluk med slukmansjett og ett hjelpesluk i plast.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt mur/betong i himling.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert horisontale riss i veggfliser flere steder på badet. Rissene vurderes som avvik som bør følges opp for å hindre eventuell videre utvikling og svekket fuktbeskyttelse, spesielt i dusjsonen.
Det mangler også fugemasse enkelte steder på utvendige hjørner ved flisledd kasse.
Utbedring og nærmere kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av riss i veggfliser og manglende fugemasse på utvendige hjørner for å hindre videre utvikling av skader og redusert fuktbeskyttelse, spesielt i dusjsonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport









1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i henhold til forskrift, med et fall på 1:50 rundt sluket. Det er ikke oppkant på membran ved døren eller ved innebygget skap. Det er 14 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert manglende oppkant på membran ved døråpning og ved innebygget skap. Synlig tettesjikt ved skapinnhuk er kun ført ca. 5 mm over gulvflis.
Gulvet har manglende fall mot sluk utenfor dusjsonen, noe som medfører at lekkasjevann kan renne ut mot gang og inn mot skap. Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet utenfor dusjsonen, og det mangler oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm over ferdig gulv.
Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder vannet til sluk før det kan treffe dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres oppkant på membran ved døråpning og ved innebygget skap, samt utbedres fallforhold slik at vann ledes mot sluk på hele gulvet.
Manglende oppkant og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.
Lokal utbedring av oppkant/tettesjikt ved døråpning og innebygget skap estimeres til ca. kr 15.000–35.000, avhengig av valgt løsning og omfang.
Ved full renovering av badet vil kostnadsnivået være vesentlig høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med slukmansjett og hjelpesluk i plast. Membran er synlig.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for membranløsningen er passert.
Forventet funksjonstid for membran er 22 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Overskridelse av forventet funksjonstid øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet, noe som kan medføre kostbare vannskader.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedsenket servant i innredning med speilskap, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon via felles anlegg, men det er ingen tilluft under døren.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2009 fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøl/fryseskap er frittstående. Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt. Fritthengende kjøkkenventilator i hvitt stål med kullfilter. Kjøkkenet har noe bruksslitasje. Oppvaskmaskin og sokkelen på kjøkkenet er utskiftet i 2023.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende kjøkkenventilator i hvitt stål med kullfilter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos.
Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer i leiligheten.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulv og vegger, samt malt mur i taket. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med speil. Det er mekanisk avtrekk og tilluft under døren. Det er ikke sluk i rommet. Det anbefales å montere vannstoppventil på hovedkranen med føler på toalettrommet for å redusere risikoen for skader ved eventuelle vannlekkasjer.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger fra byggeår 1964. Røranlegget består hovedsakelig av eldre vannledninger med normal alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vannledningene har høy alder, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og slitasjerelaterte skader.
Det anbefales jevnlig kontroll og på sikt utskifting av røropplegget.
Forventet funksjonstid for kobbervannledninger er 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vannledningene bør følges opp med jevnlig kontroll, og det bør planlegges utskifting av røropplegget ved renovering av baderommet eller på sikt, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av høy alder og slitasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeåret. Avløpsrørene er kun inspisert inne i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for avløpsrør i plast er 50 år. Rørene er fra byggeåret og har dermed overskredet forventet levetid, noe som medfører økt risiko for skader og behov for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avløpsrørene bør kontrolleres nærmere av fagperson, og utskiftning bør vurderes ved renovering av baderommet, grunnet overskredet forventet funksjonstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer og påfølgende fuktskader, noe som kan medføre betydelige reparasjonskostnader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra badet og tilluft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer fra byggeåret.
Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Årstall: 1964 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG2 er gitt på grunn av alder. Radiatorene har en forventet funksjonstid på 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har overskredet dette intervall.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget bør følges opp jevnlig, og det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller behov for utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke anlegget er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller ujevn varmefordeling, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert komfort.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har eget sikringsskap/anlegg merket nr. 146, plassert i felles teknisk rom sammen med øvrige beboeres skap. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og AMS-måler. Eier opplyser at spørsmål vedrørende elanlegget er gjennomgått med takstmann på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ukjent når sist skapet ble rehabilitert

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt anbefales en el kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret.
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet

Tilstandsrapport

for avhending av bolig.

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Beskrivelse

Balkongen fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjiktet.
Det elektriske anlegget er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson.
Brannteknisk tilstand er vurdert, og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd. Brannceller er kontrollert.
Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

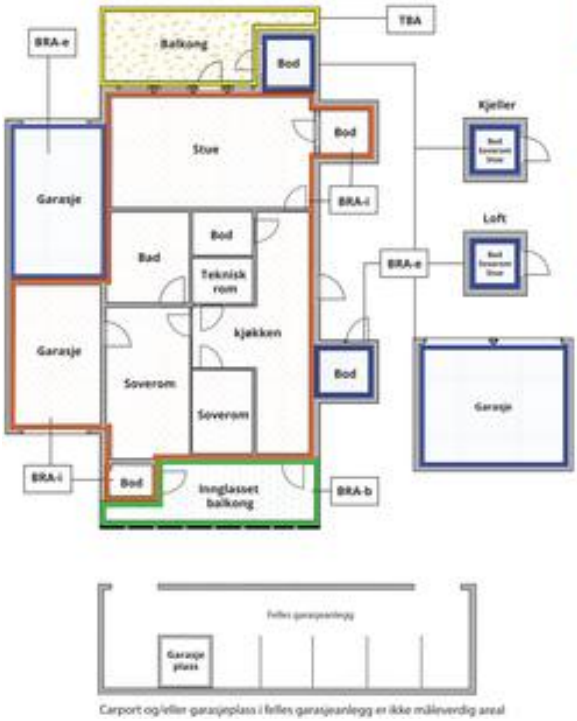
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	66			66	4	1	67
2 etasje	6			6			6
Kjeller		4		4			4
SUM	**72**	**4**			**4**	**1**	**77**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, toalettrom, kott, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
2 etasje	Entré/gang m/trapp		
Kjeller		Bod, bodskap	

Kommentar

Bod i kjelleren på 4m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Bodskap i en felles bod i kjelleren er ikke med i arealberegningen pga. for lav m2. Bodskapet er målt til 0,46m2 og arealberegningen rundes opp og ned, slik at areal som blir målt til under 0,5m2 blir lik null. Kott i 1 etasje er heller ikke med i arealberegningen pga. for lav takhøyde. Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	311		0	4944.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smedgata 34

Hjemmelshaver
Enerhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENERHAUGEN BORETTSLAG	948152525			Sehube Erlend Thabiso Rømyhr, Lervik Kari Thorset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enerhaugen ligger sentralt i hjertet av Oslo med kort gangavstand til sentrum og med god tilgang på offentlig kommunikasjon med kun få minutters gange. Boligen ligger i et etablert og populært boområdet i en trafikkstille gate i Gamle Oslo. Kort vei til alt man måtte ønske av servicefasiliteter

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Fv161 i Gamle Oslo. Kjør ut fra E6. Følg Fv161 og Jens Bjelkes gate til Smedgata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kari Lervik	9578-5999-4-3543650	2026-05-13 10:22:28
Erlend Thabiso R Sehube	9578-5999-4-3644211	2026-05-12 13:29:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2026

Oppdragsnummer
34-0064/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smedgata 34, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Kari Lervik, Erlend Thabiso Rømyhr Sehube

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1680824-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jordfeil i en varmekabel ble fikset av M-TEK AS 16. desember 2014. Dette ble opplyst om i salgsoppgave ved kjøp mars 2023 og vi besitter derfor ikke dokumentasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjeanlegget er nylig rehabilitert i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foretatt radonmålinger av alle rom vinter 2020. Ingen signifikant verdi målt. Dette ble opplyst om i salgsoppgave ved kjøp mars 2023 og vi besitter derfor ikke dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekker i noen fliser og fuger på veggen på badet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pumpe på sentralvarmesystemet ble skiftet 12.01.2026.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport datert 24.01.23.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 24.01.23.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble på borettslagets ekstraordinære årsmøte i mars 2026 vedtatt at Enerhaugen borettslag skal gjennomføre et prosjekt for full utskifting (nullstilling) av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og tilhørende rørføringer, i leiligheter og fellesarealer. Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0064/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erlend Thabiso R Sehube	**2026-05-12**	**Kari Lervik**	**2026-05-13**

Identifikasjon

Erlend Thabiso R Sehube

Identifikasjon

Kari Lervik

Signicat

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

Nordvik Bjørvika
v/Marthe Grønnslett
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: m.gronnslett@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0064/26 . Vår ref.: 0054-1-1046 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Enerhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948152525
Andelseier:	Sehube, Erlend Thabiso Rømyhr
Medeier:	Lervik, Kari Thorset
Leilighetsnummer:	1046
Adresse:	Smedgata 34, 0651 OSLO
Andelsnummer:	38
Gnr.	230
Bnr.	311

Borettsinnskudd: Kr. 14 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1680824.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Rehabilitering: Ifm fremtidig rehabilitering har styret en rapport fra MultiConsult med følgende foreløpige prioriteringsrekkefølge, men denne kan endre seg: 1) Garasjeanlegg 2) Tak 3) Fasader 4) Våtrom, ventilasjon og varmeanlegg . Egen renovering av baderom kan gjøres etter avtale med styret som refunderer kr 5.000,- ved skifte av originalt sluk. Når borettslaget på et senere tidspunkt ser seg nødt til å skifte/utbedre soilrør og vannrør så kan det være at alle badene må rives Garasje/parkering følger leilighet: Nei, En måneds oppsigelse. Garasjen skal sies opp skriftlig ved fraflytting og nøkkel skal levers tilbake til garasjekomiteen. Administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser, ved tidling av plass. BRL hjemmeside: www.ebrl.no Ansvarlig for nøkkel: vaktmester Ordinær Generalforsamling 03.04.24. Styret har fått et vedtak om å kunne låne opp inntil kr 25MNOK for ferdigstillelse av garasjerehabilitering Styret kontaktes på styret@ebrl.no Det er vedtatt nullstilling av alle rør i borettslaget med påfølgende rehabilitering av våtrom, jf. vedtak fra ekstraordinær generalforsamling avholdt 27.03.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11438783
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	2 105 948,00
Innfrielsesdato:	01.09.2027
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	2

IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987243115
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	65 018 895,00
Innfrielsesdato:	20.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 672,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	189,00	
Felleskostnader	6 483,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 085,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 524,-
Annen formue:	74 418,-
Gjeld:	178 630,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11438783
Restsaldo:	5 489,76
Kapitalkostnader:	1 912,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987243115
Restsaldo:	169 219,42
Kapitalkostnader:	935,29
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174 709,18,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sigve Sandvik Lærdal, e-post: styret@ebrl.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

for Enerhaugen Borettslag org nr 948 152 525

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.03.2006.
endring på ordinær generalforsamling den 04.04.2013
endring på ordinær generalforsamling den 24.03.2015
endring på ordinær generalforsamling 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Enerhaugen 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 en 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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn 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 et hvert 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 èn 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 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 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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).

(7) Bruksoverlating kan kun skje til reelle fysiske personer. Bruksoverlating skal ikke skje via tredjepart som utleiemegler eller lignende. Andelseier pålegges å fremskaffe minst én referanse fra leietaker.

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.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med innvendig stoppekran, 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 ytterdør til leilighet, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(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 ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og 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.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte 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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år, 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. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 leiere 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

Husordensregler
Vedtatt på generalforsamlingen 18. mai 1989.
Revidert på generalforsamlingene
7. juni 1993
9. mai 1994
15. mai 1995
5. mai 1997
27. mars 2003
30. mars 2006
27. mars 2012
3. april 2018

Innledning
Enerhaugen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes ved andelseiernes prosentvise betaling av felleskostnader. Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, har en i Husordenen gitt enkle regler som beboerne plikter å følge. Andelseier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Husordenen er vedtatt av Generalforsamlingen.

Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen
Ved ethvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten i ett år. Til dette skal det benyttes søknadsskjema fra OBOS. Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

Regler om ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten din fra klokken 22.00 til klokken 06.00 både på hverdager og i helgene.

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking og musikkøvelser) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

Hverdager fra klokken 08 til klokken 20
Lørdager fra klokken 10 til klokken 16
Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter.

Regler for vedvarende støy
Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen kan lyden spre seg til hele blokken. Det er derfor viktig at sørger for at slikt arbeid skjer så raskt som mulig.

Vedvarende støy (som for eksempel pigging, langvarig boring, og banking) må slutte klokken 16 også på hverdager
Ved vedvarende arbeid på betongen må du legge inn to timer med pause i løpet av dagen. Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Dyrehold
Alle med dyr boende hos seg i Enerhaugen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene. Styret kan be om at dyr som er til plage for naboer blir fjernet. Det samme kan styret be om dersom det blir avdekket at en beboer bryter norske lover og regler om dyrehold. Dersom en andelseier etter gjentatte forespørsler ikke retter seg etter styrets vedtak om fjerning av dyr, kan dette føre til at styret fatter vedtak om begjæring om tvangssalg. For å ha hund, må andelseieren sørge for at disse reglene blir fulgt i tillegg til de generelle reglene for å ha dyr:

- Hunder skal holdes i bånd både ut og inn av oppganger og når man går gjennom borettslagets område.
- Det er tillatt å lufte hunden på borettslagets utearealer, men eier må passe på at hunden ikke er til bry for andre beboere.
- Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade en hund denne eier påfører borettslagets eller en annen andelseiers eiendom.
- Andelseieren er ansvarlig for å plukke opp hundens avføring på borettslagets område.
- Andelseieren skal melde fra til styret om alle hunder den til vanlig har boende med seg.

Søppel
Nedkastluken skal bare brukes til husholdningssøppel som er forsvarlig innpakket. Det er forbudt å kaste brannfarlige ting, glass og skarpe gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Det er oppstilt containere for andre typer avfall (papir, glass og metall) utenfor blokkene. Større avfall legges i containere som oppstilles ved alle blokkene med ca. to måneders mellomrom.

Fellesvaskeriet
Borettslaget har fellesvaskeri. Reglene for vaskeliste, vasketider og vaskerom skal overholdes. Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriet er kun for borettslagets beboere.

Brannslukningsapparater og røykvarslere
Røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten.

Fellesarealer
Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Dette på grunn av fremkommelighet ved ulykke, brannsikkerhet og av hensyn til naboer. Det finnes egne sykkelboder i kjellerne.

Inngangsdørene til blokkene skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til korridor, kjeller og garasjer. Det tillates ikke at barn oppholder seg alene i garasjene.

Balkonger
Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av matter, tøy eller sengeklær. Antenner, parabol, utvendige markiser, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Balkongkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverk. Vegger, tak, vinduskarmer og dører som er synlig over balkongrekkverk må ikke males i annen farge enn det som er godkjent av borettslaget.

Ikke mat fugler eller andre fremmede dyr på eller fra balkongene og på borettslagets område. Dette trekker skadedyr som rotter og duer til eiendommen.

Meldinger og henvendelser
Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag vil kunne gjelde som husordens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

Alvorlige brudd på husordensreglene
Gjentas påtalte forhold etter at styret har sendt andelseier en skriftlig advarsel, kan borettslaget kreve andelen solgt.

RETNINGSLINJER FOR FYRINGSANLEGGET I ENERHAUGEN BORETTSLAG

Innledning
Disse retningslinjene beskriver regelverket for fyring i sentralvarmeanlegget i borettslaget. Styret bruker disse retningslinjene som utgangspunkt for hvordan anlegget skal styres. Anlegget krever en del tilpasninger og justeringer for å fungere, og derfor skal disse bestemmelsene forstås som å gi styret et skjønnsmessig rom for hvordan anlegget driftes.

Leilighetenes ulike beliggenhet i blokka, ulike solforhold med mer fører til variasjoner i temperatur mellom leilighetene. Det er med systemet Enerhaugen har umulig å oppnå perfekt temperatur i alle leiligheter, derfor forventes det at beboere i noen grad enten må supplere med flere varmekilder for egen regning, eller slippe inn kald luft med jevne mellomrom for å oppnå den temperaturen de selv mener er mest behagelig.

Når anlegget startes opp, bør hver beboer lufte alle radiatorer i egen leilighet.

Fyringssesongen
- Normalt startes fyringssesongen for høsten 15. september. Normalt avsluttes fyringssesongen 15. mai.
- For varmen til stue- og kjøkkensiden skal styret vurdere oppstart av fyring i løpet av den første kuldeperioden som varer over mer enn to dager etter 15. september. Hva som forstås som kuldeperiode er opp til styret å vurdere.
- For varmen til soveromsiden skal styret vurdere oppstart av fyring når fyring på stuesiden er startet, og det er sannsynlig at kulden holder seg etter 15. september.
- All varme skal vurderes stengt fra og med første vedvarende varmeperiode etter midten av april.
- Fyringen skal starte i stuene og kjøkken, deretter på soverom og til slutt i fellesarealer.
- Fyring skal stenges først i fellesarealer, deretter på soverom og til slutt i stue og kjøkken.

Romtemperatur
Temperaturene som er omtalt her er veiledende for hvordan anlegget skal stilles inn, ikke absolutte grenser for den faktiske temperaturen i hver enkelt leilighet.

Styringssystemet skal stilles slik at det er en temperatur mellom 20 ^{O}C og 25 ^{O}C

Det skal være svak varme i rørene på badet hele sommeren gjennom.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. april kl. 18:00 og lukker 30. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/54

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 18:00 , St. Hallvard kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Dette heftet inneholder all informasjon til årets ordinære generalforsamling i Enerhaugen borettslag. Avstemmingen foregår **digitalt** og andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon får anledning til å avgi sin stemme på papir.

I forkant av selve generalforsamlingen, avholdes et **beboermøte** som foregår i menighetssalen til St. Hallvard kirke. Selve det fysiske møtet er altså et beboermøte der vi går gjennom de sakene som er oppe til behandling, og der selve avstemmingen gjøres digitalt utenom selve det fysiske møtet.

Beboermøte: St. Hallvard kirke, mandag 27. april 2026 fra kl 18 til 20
Avstemmingen åpner: mandag 27. april 2026 kl 18:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Uttalelse angående rusmiljøet på Grønland
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kåre Snipsøyr og Thomas Nordvik Strandberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Fra Vedtekter for Enerhaugen borettslag:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid i 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig og valgkomité. Tidligere ble det betalt honorar til parkeringsansvarlig, men denne rollen er nå bakt inn i stillingen til daglig leder på Driftskontoret.

Følgende fordeling ligger til grunn:

- Bodansvarlig: Kr 15 000,-
- Valgkomité: Kr 20 000,- (Kr 5 000 per medlem av valgkomitéen)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til bodansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

Sak 7

Uttalelse angående rusmiljøet på Grønland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Enerhaugen borettslag er medlem av Grønland beboerforening, og vi har fått følgende forespørsel:

Grønland beboerforening har i lang tid forsøkt å sette søkelys på de uheldige siden ved rusmiljøet rundt Fyrlyset. Vårt ønske er at dette tilbudet til rusavhengige flyttes ut av bydelen.

Vi trenger støtte fra årsmøtene i nærmiljøet for å legge ytterligere press på politikere og på Frelsesarmeen som driver stedet.

Styrets innstilling

Uttalelsen støttes

Forslag til vedtak

Uttalelsen fra Grønland beboerforening støttes

Vedlegg

3. Uttalelse Grønland beboerforening.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har gjennomført møter og intervjuer med aktuelle personer, og presenterer her sin innstilling til de verv som skal velges av generalforsamlingen.

Kandidatene til valgkomitéen er nominert av styret, slik at ikke valgkomitéens medlemmer nominerer seg selv til dette vervet.

Roller og kandidater

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

- Sigve Lærdal
  Gjenvalg

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

- Adrian Mekki
  Ny
- Jeanette Rød
  Gjenvalg

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

- Elisabeth Medlien
  Ny
- Halvdan Lind Høverstad
  Ny

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

- Carl Fredrik Tjeransen
  Gjenvalg
- Cecilie Gulliksen
  Gjenvalg
- Håkon Skjenstad
  Ny

Vedlegg

1. Presentasjon av kandidatene.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Sigve Lærdal

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

- Miriam Blåmoli

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 hatt høy aktivitet og behandlet en variasjon av saker knyttet til både langsiktig utvikling, løpende drift, økonomi og bomiljø. Det ble avholdt 15 styremøter i løpet av året, hvor det samlet ble behandlet 131 saker, i tillegg til løpende orienteringssaker om drift og hendelser i borettslaget.

Vedlikeholds- og utviklingsprosjekter

Det mest omfattende arbeidet i 2025 har vært knyttet til planleggingen av rør- og våtromsrehabiliteringen. Styret har gjennom året arbeidet systematisk med valg av strategi og gjennomføringsmodell i samarbeid med eksterne rådgivere. Etter vurdering av ulike tilnærminger ble det besluttet å legge til grunn en helhetlig rehabilitering av rør og våtrom fremfor en mer fragmentert og individuell oppgradering. Det er gjennomført informasjonsmøter for andelseierne, og det er utarbeidet og distribuert skriftlig informasjon om prosjektet. Mot slutten av året mottok styret en samlet tilstandsrapport fra OBOS Prosjekt, som er gjort tilgjengelig for beboerne og danner et viktig beslutningsgrunnlag for videre arbeid. Energiforbedringsprosjektet ble vurdert i sammenheng med rørprosjektet, men midlertidig satt på vent for å sikre fremdrift i hovedprosjektet.

Garasjeprosjektet har også krevd betydelig oppfølging i 2025, selv om anlegget nå er ferdigstilt. Styret har håndtert ettårsbefaring og utbedring av feil og mangler, sluttoppgjør etter entreprenørens konkurs og tvistesaker mot prosjekterende rådgiver. Arbeidet har hatt både teknisk, juridisk og økonomisk karakter og har pågått gjennom store deler av året. Prosjektets samlede kostnad er om lag 69,4 millioner kroner, og tvistesakene ble avsluttet med forlik. Dermed er garasjeprosjektet nå endelig lukket fra styrets side.

Økonomi

Borettslagets økonomi i 2025 er styrket både gjennom ordinær drift, oppgjør knyttet til garasjeprosjektet og innføring av nye energiordninger. Årsregnskapet behandles som egen sak på generalforsamlingen, men styret vil fremheve noen punkter som har hatt særlig betydning for økonomien i året som gikk.

Innføringen av den statlige ordningen «Norgespris» fra oktober 2025 har gitt en vesentlig reduksjon i borettslagets energikostnader. Allerede i oppstartsperioden i 2025 har ordningen medført refusjoner fra energileverandørene på til sammen om lag 700.000 kroner. Til sammenligning ga den tidligere midlertidige strømstøtteordningen for borettslag kun noen få tusen kroner per år. Norgespris representerer dermed en reell kostnadsreduksjon i størrelsesorden flere hundre tusen kroner årlig, anslagsvis mer enn hundregangen av tidligere støtteordning. Ordningen gjelder også for ladepunktene i garasjene, der alle brukere kan se Norgespris-kompensasjonen spesifisert på sine fakturaer fra Aneo Mobility.

I kjølvannet av konkursen hos Eide Entreprenør, utbetalte Tryg Forsikring 3,2 millioner kroner til borettslaget som garantibeløp for utførelsestid. Beløpet kommer frem av regnskapet som andre inntekter.

I tillegg ble det inngått forlik i tvisten med Norconsult om en utbetaling på 500.000 kroner til borettslaget. Dette beløpet ble utbetalt i 2026 og inngår derfor ikke i regnskapet for 2025. Med dette er tvistesakene knyttet til garasjeprosjektet endelig avsluttet.

Styret ønsker å rette en særskilt takk til de som over flere år har arbeidet med oppfølgingen av garasjesaken, både i tidligere og nåværende styre. Uten betydelig og vedvarende innsats fra enkeltpersoner ville det ikke vært mulig for borettslaget å få delvis erstatning for tapene.

Drift, organisasjon og administrasjon

Organisering av drift og administrasjon har vært et sentralt arbeidsområde i 2025. Ny daglig leder for Driftskontoret ble ansatt og tiltrådte i mars. Styret har gjennom året arbeidet med rolleavklaringer mellom styret og Driftskontoret, gjennomgang av oppgaver og ansvar, samt vurdering av hvordan driftsfunksjonen bør organiseres fremover. Ansattordninger som pensjon og forsikring er gjennomgått og forbedret. Etter generalforsamlingen i mai ble nytt styre konstituert, roller fordelt og møteplan fastsatt.

Sikkerhet, beredskap og HMS

Sikkerhet, beredskap og HMS har fått økt oppmerksomhet i 2025. Det er etablert en egen beredskapsgruppe, og informasjon om beredskap og brannsikkerhet er formidlet til alle beboere. Styret har gjennomført vernerunder og tatt i bruk HMS-system for bedre oppfølging og dokumentasjon. Det er også arbeidet med tiltak mot uønsket aktivitet og rusrelaterte utfordringer i fellesområdene, herunder dialog med vaktselskap og innføring av trygghetsvektere. I tillegg håndterte styret en alvorlig voldshendelse i borettslaget gjennom et eget ekstraordinært møte og videre oppfølging gjennom flere møter.

Infrastruktur og leverandøravtaler

Innenfor teknisk infrastruktur og leverandøravtaler ble det gjennom året tatt flere viktige beslutninger. Styret besluttet å avslutte TV-avtalen med Telenor fra 2026 og legge til rette for overgang til fiberbaserte løsninger via OBOS Nett. Låssystemet iLOQ ble gjennomgått og ryddet opp i for å sikre bedre nøkkelkontroll. Brannsikringsutstyr i fellesarealer er oppgradert, og flere tekniske forhold i garasje og bygningsmasse er fulgt opp.

Eiendom, lokaler og fellesområder

Styret har arbeidet med utleie av næringslokaler og vurdert ulike leietakere og tilpasninger av lokalene i Smedgata 32. Kapasitet og utleie av garasjeplasser er fulgt opp. Det er også arbeidet med utvikling av lekeplasser og fellesområder, inkludert

søknad om og tildeling av ekstern støtte til oppgradering. Etter planen settes arbeid med oppgradering av lekeplassen i gang i løpet av første halvdel 2026.

Beboersaker og bomiljø

En vesentlig del av styrets arbeid består av beboersaker og bomiljøforhold. I 2025 har dette blant annet omfattet håndtering av vannskader og lekkasjer, søknader om bygningsmessige arbeider i leiligheter, renovasjonsutfordringer, skilting og orden i fellesarealer samt tiltak for trivsel og trygghet. Slike saker behandles fortløpende og utgjør en viktig del av styrets løpende ansvar.

Generalforsamlinger og formelle forhold

Styret har planlagt og gjennomført ordinær generalforsamling 2025. Det ble senere avholdt en digital ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor (Tell Norge AS). Mot slutten av året startet forberedelsene til ordinær generalforsamling 2026.

Samlet sett har styrets arbeid i 2025 vært dominert av utredninger og forberedelser til et stort vedlikeholdsprosjekt, sluttføring av garasjeprosjektet og beslutninger som påvirker borettslagets økonomi, infrastruktur og sikkerhet i årene fremover. Samtidig har styret ivaretatt løpende drift, forvaltning og bomiljø, og lagt grunnlag for videre utvikling av borettslaget.

Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

Informasjonskanaler fra styret

Styret benytter flere kanaler for å nå ut med informasjon til beboerne. Informasjon gis blant annet via Vibbo, SMS-varsling, oppslag på infoskjerm og styretavler i oppgangene samt skriftlig informasjon i postkasser ved behov.

Vibbo
Andelseierne oppfordres til å følge med på Vibbo (www.vibbo.no/enerhaugen) for å holde seg oppdatert om forhold som angår den enkelte bolig og borettslaget som helhet. Vibbo inneholder relevant og praktisk informasjon, herunder bestillingsskjema for nøkler og postkasseskilt samt regler og søknadsprosedyre for bruksoverlating (utleie).

På Vibbo finnes også en lukket oppslagstavle for beboere, hvor det kan gis nabovarsel om arbeider i bolig eller meldinger om arrangementer og lignende. Vibbo er samtidig hovedkanalen hvor styret og driftskontoret publiserer nyheter, informasjon og praktiske meldinger.

SMS-varsling
Borettslaget tilbyr gratis SMS-varsling til beboere ved viktige hendelser. Varsling kan for eksempel gjelde stenging av vann, vannlekkasjer, påminnelser om arrangementer eller andre viktige meldinger fra styret. Påmelding til SMS-varsling gjøres via Vibbo.

Internett – OBOS Nett

Borettslaget har kollektiv avtale med OBOS Nett om levering av internett til alle boliger. Avtalen gir en teoretisk hastighet på inntil 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting) per leilighet og faktureres sammen med felleskostnadene. Som følge av forbedret avtale ble månedsbeløpet fra 2026 redusert fra 215 kroner til 189 kroner per bolig.

Fellesvaskeri – betaling og reservasjon

Borettslaget har fellesvaskeri i Enerhauggata 3, 5 og 7 samt i Smedgata 34. Beboerne i Enerhauggata 1 benytter vaskeriet i Enerhauggata 3, og beboerne i Smedgata 32 benytter vaskeriet i Smedgata 34. Vaskeriene er utstyrt med vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuger og er åpne daglig fra kl. 07.00 til 23.00.

Fellesvaskeriene benytter reservasjons- og betalingssystemet Smart Laundry (innført i 2019). Påfylling av vaskeripenger kan gjøres med bankkort eller Vipps. Det tilbys også faktura mot gebyr etter gjeldende satser. Driftskontoret kan bistå ved behov.

Reservasjon av vasketid kan gjøres via smarttelefon eller datamaskin på www.smartlaundry.no eller direkte på automaten i vaskeriet. Systemet viser tilgjengelig kapasitet for maskiner og tørketromler. Av hensyn til best mulig utnyttelse anbefales det å reservere tørketromler direkte i vaskeriet fremfor forhåndsreservasjon.

Renter og lånebetingelser

Styret gjennomfører jevnlig anbud og vurderinger av borettslagets lån og spareplasseringer for å sikre konkurransedyktige betingelser i markedet og en bærekraftig finansiering av borettslagets virksomhet.

Forsikring

Borettslaget er bygningsforsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringen omfatter bygninger og fellesarealer, veggfast utstyr som tilhører borettslaget samt godkjente bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Avtalen inkluderer også skadedyrforsikring.

Skader meldes til driftskontoret, som følger opp saken mot forsikringsselskapet. Gjeldende egenandel dekkes normalt av den enkelte andelseier og er per i dag 10.000 kroner.

Ved skade i bolig skal andelseier så langt mulig begrense skadeomfanget og forsøke å avklare årsak. Dersom flere boliger er berørt, skal kontaktinformasjon til berørte beboere oppgis ved skademelding. Styret bes samtidig informert.

Den enkelte andelseier må selv sørge for egen forsikring som dekker innbo og løsøre. Dette er særlig viktig dersom boligen blir midlertidig ubeboelig som følge av skade.

Ved vannlekkasje med rennende vann eller rørbrudd skal driftskontoret kontaktes umiddelbart innenfor ordinær arbeidstid (mandag–fredag kl. 08–16). Utenom arbeidstid skal autorisert rørlegger kontaktes for å stanse lekkasjen snarest mulig. Vann skal tørkes opp, og styret samt eventuelle berørte naboer varsles. Mindre drypplekkasjer kan normalt avvente til neste arbeidsdag.

Kontorsted for driftskontoret og styret

Driftskontoret og styret har kontorlokaler i Smedgata 32 (næringsinngangen). Daglig leder for Driftskontoret, vaktmestere og styret har sin virksomhet herfra.

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo (www.vibbo.no/enerhaugen), e-post eller telefon. Vibbo er borettslagets primære informasjons- og kontaktkanal og fungerer både som arkiv, oppslagstavle og meldingssystem. Beboerne oppfordres til å benytte Vibbo ved henvendelser til styret.

Styret behandler spørsmål av betydning for beboere og fellesskapet, herunder forhold knyttet til fellesvaskeri, søknader om arbeider i bolig, varme og varmtvann samt øvrige forhold i borettslaget. Det er publisert omfattende informasjon om vanlige temaer på Vibbo under fanen «Tema».

E-post: styret@ebrl.no
Telefon: 923 02 123

Styret kan normalt nås via telefon på ettermiddag, kveld eller i helger. På dagtid er det Driftskontoret som kan ta imot telefonhenvendelser. Styret kan kontaktes per telefon ved akutte hendelser som vannlekkasje, brann eller innbrudd. Dersom det er behov for fysisk møte med representant fra styret, kan dette avtales etter forespørsel.

Driftskontoret

Driftskontoret ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet av borettslagets bygningsmasse og tekniske anlegg. Daglig leder og vaktmestere kan kontaktes på telefon 923 02 123 eller e-post drift@ebrl.no. Telefonen er betjent i ordinær arbeidstid (mandag–fredag kl. 08–16).

Vaktmesterne arbeider på vegne av fellesskapet og utfører ikke private oppdrag for den enkelte beboer. Driftskontoret har ansvar for vedlikehold av felles infrastruktur både innendørs og utendørs, herunder fyringsanlegg, ventilasjon, belysning, porttelefonanlegg, uteområder og øvrige fellesinstallasjoner.

For problemer i egen bolig som ikke gjelder borettslagets installasjoner (for eksempel sanitærutstyr eller elektrisk anlegg), må andelseier selv kontakte fagperson. For forhold som gjelder borettslagets anlegg, som radiatorer og varmeanlegg, skal driftskontoret kontaktes.

Tilbakerømningssystem på fellesdører

I tilknytning til fellesdører i korridorene er det installert tilbakerømningssystem (nødåpning). Systemet er etablert for bruk ved nødsituasjoner og skal kun benyttes dersom det foreligger en reell nødsituasjon.

I alle felleskorridorer er det montert grønn opplyst boks merket «Emergency Door Release». Ved å trykke inn glasset aktiveres nødåpning av døren umiddelbart. Aktivering utløser samtidig en kraftig alarm som varsler at rømningsvei er åpnet. Styrets representanter, driftskontoret og enkelte beboere har nøkkel for å tilbakestille systemet etter utløsning av alarmen.

Nøkler

Behov for ekstra nøkler meldes via bestillingsskjema på Vibbo. Tapte nøkler skal meldes til Driftskontoret (drift@ebrl.no) uten opphold slik at nøklene kan sperres.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale om vektertjenester med Avarn Security. Vektere gjennomfører faste runder i borettslaget hver kveld og natt for kontroll av dører, vinduer og øvrige sikkerhetsforhold. Det er i tillegg særskilt oppfølging av områder ved buldreveggen og felleshagene.

Vektertjenesten er ikke ment benyttet av beboere ved alminnelig ferdsel eller opphold på borettslagets eiendom, da utrykninger medfører betydelige kostnader. Ved støy, ordensforstyrrelser eller uønskede hendelser skal politiet kontaktes. Styret har dialog med nærpolitiet i området Grønland/Tøyen.

Renhold

Borettslagets renholdstjenester leveres av Østlandske Rengjøring AS.

Garasjeplasser til utleie

Borettslaget disponerer 168 innendørs garasjeplasser fordelt på anleggene E1 (42), E7 (39) og S32/S34 (87), samt 23 utendørs biloppstillingsplasser. Totalt utgjør dette 191 parkeringsplasser for bil, MC/moped, lastesykler, sykler mv.

Plassene leies ut til beboere etter gjeldende ordning. Informasjon om priser og vilkår finnes på Vibbo. Henvendelser om leie rettes til garasje@ebrl.no. Leietaker har selv ansvar for oppsigelse av plass ved fraflytting fra borettslaget. Oppfølging av garasjeutleie er organisatorisk lagt til driftskontoret ved drifts- og vedlikeholdssjef.

Boder

Borettslaget har et begrenset antall boder til utleie for beboere mot månedlig leie. Henvendelser om tilgjengelighet og leie rettes til bodansvarlig@ebrl.no.

Sykkelparkering

Sykkelparkering er etablert i egne sykkelrom i Enerhauggata 3, 5 og 7 samt i Smedgata 34. Flere rom er de senere år oppgradert med nye sykkelstativer, bedre kapasitet og forbedret tilgjengelighet gjennom dørautomatikk og lavere terskler.

Det er også etablert sykkelparkeringsplasser i garasjeanleggene. Kapasiteten kan utvides ved behov dersom etterspørselen øker.

Parsellhager

Borettslaget tilbyr utleie av parsellhager til dyrking av planter og grønnsaker. Det finnes totalt 90 parseller, lokalisert bak St. Hallvard kirke og ved Smedgata 32. Informasjon om priser og tilgjengelighet finnes på Vibbo. Parsellhagene organiseres av borettslagets hagelag, som kan kontaktes på hagelaget@ebrl.no.

Brannsikkerhet

Borettslaget har montert godkjente røykvarslere i alle leiligheter. I tillegg er det plassert manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i alle boliger og fellesarealer. Utstyret kontrolleres og skiftes ut av borettslaget i henhold til forventet levetid og i samarbeid med godkjente leverandører. Beboerne har likevel ansvar for jevnlig tilsyn med røykvarslere og slokkeutstyr i egen bolig. Eventuelle feil eller mangler meldes til Driftskontoret uten opphold.

I 2023 ble det installert nytt brannvarslingssystem i garasjeanlegg og fellesarealer. Røykdetektorer og manuelle brannmeldere er etablert i alle garasjeanlegg, fellesvaskerier, inngangspartier og øvrige fellesrom og korridorer, og er seriekoblet mot egen brannsentral i hver blokk. Dette styrker brannsikkerheten og gir raskere varsling og respons ved branntilløp.

Det er ikke installert felles brannvarslingsanlegg inne i den enkelte leilighet. Alarm fra garasjer og fellesarealer vil derfor normalt ikke høres inne i boligene. Det vises til gjeldende branninstruks for nærmere informasjon.

HMS – helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget er underlagt krav til internkontroll innen helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer systematisk arbeid med risikovurdering, planlegging, gjennomføring og dokumentasjon av tiltak knyttet til blant annet brannvern, elektriske fellesanlegg og lekeplassutstyr. Styret har ansvar for at internkontrollen ivaretas.

Som arbeidsgiver skal borettslaget også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av ansattes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnader følges etablerte rutiner for forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. Ordningen innebærer at borettslaget mottar innbetalinger hver måned som avtalt, mens OBOS overtar ansvar og risiko for eventuell manglende betaling fra den enkelte andelseier.

Utleie av bolig (bruksoverlating)

Utleie eller annen bruksoverlating av bolig krever styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema og nærmere informasjon finnes på Vibbo. Klikk på **Min Profil** og deretter **Min Bolig** så finner du menyen for «Legg til beboer». Her kan du invitere inn til Vibbo leietakere, medboere eller pårørende. Og du kan også sende søknad om bruksoverlating av leiligheten din. Beboere som ikke er digitale kan få utført samme tjenesten ved å ta kontakt med OBOS.

Oppvarming

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio til oppvarming av radiatoranlegg i boliger og fellesarealer samt til oppvarming av varmtvann. Ved feil på varmeanlegget i bolig kontaktes Driftskontoret på e-post drift@ebrl.no.

Oversikt over større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider i EBRL (1988-2025)

2025	Rør- og våtromsprosjekt	Vedtatt at dette viktige vedlikeholdsprosjektet skal gjennomføres. Innsamling av kunnskap, informasjonsmøter og rapporter. Prosjektet vil gå over flere år
2025	Slukkemidler fellesarealer	Byttet ut alle skumapparat med pulverapparat. Disse skal nå holde i 10 år før det er behov for å bytte dem.
2025	Ny utendørs LED-belysning på bygningene (inngangspartier og ved garasjeporter)	Opprinnelig belysning og noen kabler/koblingsbokser var defekte, gammel lysteknologi gjorde behovet for utskifting til moderne LED-teknologi.
2025	Automatisk dørautomatikk	Arbeidet med dørautomatikk på dører i alle fellesarealer ferdigstilt.
2024/2025	Oppgradert uteområdet i E5/E7	Utomhusområdet har fått nye sykkelstativ (sikkerhetsklasse 3), og takhagen er oppgradert med ny plen, og blomsterkasser. Nye lekestativ er planlagt.
2024	Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)	Rehabiliteringen ferdigstilt i oktober 2024
2023	Garasjerehabilitering E1 og E7 (BT1)	Rehabiliteringen ferdigstilt august 2023
2023	Automatiske døråpnere	Dørautomatikk installert i alle korridorer i blokkene hvor dette ikke var montert. F.eks. E1 og E3, samt montert i flere kjellerrom.
2023	Oppgradert uteområdet i S32/34	Utomhusområdet har fått nye sykkelstativ (sikkerhetsklasse 3), og takhagen er oppgradert med ny plen, hekk og blomsterkasser. Parseller er reetablert.
2023	Sykkelstativ	Montasje av sykkelstativ (høyeste sikkerhetsklasse) bl.a. utendørs ved E7, S32 og S34, samt i garasjeanlegg.
2022	Automatiske døråpnere Nye lamper i fellesarealer	Dørautomatikk installert i kjellerkorridorer og sykkelrom Installert led-lamper i inngangspartier og felleskorridorer. Sparer strøm og styrker brannsikkerheten.
2021	Oppstart garasjerehabilitering	Prosjekt startet opp høsten 2021

	Rehabilitering bunnledninger Skifte av hovedstoppekraner Petrine Ryghs Vei Rensing av ventilasjonskanaler	Rørfornying av bunnledningene til spillvann og overvann Hovedstoppekranene fra det kommunale ledningsnettet inn til hver blokk ble byttet. Etablering av buldrevegg, platå, rekkverk og belysning på uteområdet nedenfor høyblokkene Ventilasjonskanaler til alle leilighetene ble renset
2020	Oppgradering låssystem Maling av S32-fasaden	Nye nøkkellesere og forbedret skallsikring av borettslaget Maling av fasade og mur i Smedgata 32
2019	Tilbakerømningsystem	Tilbakerømningssystem i alle felleskorridorer
2018	Fiber	Skiftet fibermodem i alle leiligheter og oppgradert borettslagets internettsentral
2017	Uteområder og fasader	Belysning uteområder, Sikring av betongskader fasader, revet takskur høyblokker
2016	Dører og Parseller	Opprinnelig leilighetsdør fra 60-tallet er skiftet ut Ca 90 parseller er etablert.
2014 - 2015	Heiser og låssystem	Nye heiser i høyblokkene og nytt låssystem i alle fellesdører.
2013	Betong- og fasaderehabilitering	Enerhauggata 1
2012	Inngangsdører og kameraovervåking	Nye dører i inngangspartier og nye korridordører med dørautomatikk. Installering av kameraovervåking i fellesarealer
2011	Oppussing av korridor og trapperom	
2010	Nytt fiberanlegg	
2009	Callingsystem. Varmeanlegg	Nytt callingsystem. Innregulert varmeanlegg.
2007	Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7	
2006	Nytt tak Smedgata 34	
2004	Utomhus Enerhauggata 1-3	
2003 - 2004	El-arbeid og asbestsanering	El-arbeid av fellesanleggene og alle leiligheter
2003	Taknedløp og fjernvarme	Innvendige taknedløp. Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2001 - 2002	Balkongrehabilitering	
2000	Fjernvarme	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34.
1999	Betongrehabilitering	Betongrehabilitring av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørligata

1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

***

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen 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

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, 6. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

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.		**12 348 318**	**-418 734**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 834 159	130 416
Tilbakeføring av avskrivning	16	350 580	262 776
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-179 067	-920 688
Tillegg for nye langsiktige lån	20	3 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	63 951 358
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 240 628	-50 624 861
Innsk. øremerk. bankkto		-24 409	-27 509
Utlån langsiktig fordring		0	-4 441
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**7 740 634**	**12 767 051**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**20 088 952**	**12 348 318**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		21 876 563	15 643 565
Kortsiktig gjeld		-1 787 611	-3 295 247
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**20 088 952**	**12 348 318**

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 661 491	30 016 292	32 078 000	31 539 798
Vaskeri	9	190 250	199 159	200 000	200 000
Garasjer	10	2 535 501	1 875 967	3 000 000	2 400 000
Andre inntekter	3	3 631 602	14 177 501	420 000	420 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**38 018 843**	**46 268 919**	**35 698 000**	**34 559 798**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 620 825	-2 126 681	-2 630 000	-2 630 000
Styrehonorar	5	-565 000	-500 000	-565 200	-600 000
Avskrivninger	16	-350 580	-262 776	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-24 500	-44 563	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-473 200	-455 000	-481 000	-502 645
Konsulenthonorar		-366 488	-715 120	-2 150 000	-2 150 000
Drift og vedlikehold	7	-7 292 733	-23 654 429	-5 530 000	-2 680 000
Forsikringer		-1 397 611	-1 310 139	-1 594 000	-1 773 280
Kommunale avgifter	8	-4 207 673	-3 876 869	-4 460 000	-4 686 048
Ladekostnader EL-bil		-695	-9 910	0	0
Energi/fyring	11	-5 347 901	-5 840 899	-6 200 000	-6 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 183 235	-2 730 555	-2 714 000	-1 080 000
Andre driftskostnader	12	-2 174 189	-1 929 070	-2 194 000	-2 431 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 004 630**	**-43 456 010**	**-28 789 200**	**-25 005 543**
DRIFTSRESULTAT		**10 014 214**	**2 812 910**	**6 908 800**	**9 554 255**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	415 692	444 676	0	0
Finanskostnader	14	-3 595 747	-3 127 170	-3 545 000	-3 450 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 180 055**	**-2 682 493**	**-3 545 000**	**-3 450 000**
ÅRSRESULTAT		**6 834 159**	**130 416**	**3 363 800**	**6 104 255**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		6 834 159	130 416		

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	16	1 764 095	1 935 608
Øremerkede bankinnskudd		1 027 539	854 453
Langsiktige fordringer	17	85 926	85 926
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 939 435**	**31 937 862**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 441 565	1 436 885
Andre kortsiktige fordringer	18	80 058	-55 908
Driftskonto OBOS-banken		6 342 086	4 036 956
Skattetrekkskonto OBOS-banken		86 323	54 149
Sparekonto OBOS-banken		13 430 183	9 691 864
Sparekonto OBOS-banken II		496 348	479 619
SUM OMLØPSMIDLER		**21 876 563**	**15 643 565**
SUM EIENDELER		**53 815 998**	**47 581 426**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 471 * 100		47 100	47 100
Udekket tap	19	-22 438 405	-29 272 563
SUM EGENKAPITAL		**-22 391 305**	**-29 225 463**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	68 458 891	67 699 519
Borettsinnskudd	21	4 975 400	4 975 400
Annen langsiktig gjeld	22	985 401	836 724
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 419 692**	**73 511 643**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 204 142	1 484 775
Skyldige offentlige avgifter	23	168 640	117 106
Påløpte renter		140 784	130 235
Påløpte avdrag		0	452 068
Annen kortsiktig gjeld	24	274 045	1 111 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 787 611**	**3 295 247**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 815 998**	**47 581 426**
Pantstillelse	25	102 377 800	102 377 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026
Styret i Enerhaugen Borettslag

Sigve Sandvik Lærdal /s/	Miriam Holiløkk Blåmoli /s/	Krzysztof Sikorski /s/
Jeanette Tomter Rød /s/	Robert Ødegaard /s/	

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

Bodleie	170 740
Eiendomsskatt	9 028
Felleskostnader	28 397 563
Forretningslokale	259 380
TV / Kabelanlegg	1 677 456
Internett	1 078 768
Leie	65 556
Heis	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 661 491**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Baseleie DSB 2025	55 908
Baseleie Telenor 2025	55 465
ICE 2025	56 404
ICE 2024	54 469
Leie av lokasjon - "Vampyr"	8 000
Oppgjør Tryg Forsikring - garantibeløp for utførelsestid, Eide Entreprenør AS	3 207 793
Diverse kontantoppgjør Protector Forsikring	46 317
Nettinnbetalinger	1 400
Nøkler	22 200
Tilskudd Oslo kommune	70 695
Utleie	52 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 631 601**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 663 303
Overtid	-193 466
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-80 000
Påløpte feriepenger	-230 518
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 496
Arbeidsgiveravgift	-404 528
Pensjonskostnader innskudd	-32 686
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-54 459
O/U premie	-866
Refusjon sykepenger	54 058
Andre personalkostnader	-15 058
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 620 825**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 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	-565 000
SUM STYREHONORAR	**-565 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-17 224

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Raadgiverhuset Rekruttering AS	-101 250
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprosjekt E1-E7)	-512 688
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-38 188
Prosjekt & Byggherre Consult AS (rørrehabilitering)	-151 125
Brosjyrer, transport og leie av utstyr - informasjonsmøter (rørrehabilitering)	-30 501
OBOS Eiendomsforvaltning AS (rørrehabilitering)	-15 300
OBOS Eiendomsforvaltning AS (garasjeprosjekter)	-7 650
Consolvo AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-1 519 430
Norconsult (garasjeprosjekt S32-S34)	-5 171
Oslo Murmesterbedrift AS (garasjeprosjekt E1-E7)	-329 881
Avsetning mot Sansbygg AS (rørrehabilitering)	-50 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 761 183**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 016 422
Drift/vedlikehold VVS	-898 832
Drift/vedlikehold elektro	-278 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 289
Drift/vedlikehold heisanlegg	-585 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-438 971
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-673 127
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-126 601
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 610
Kostnader leiligheter, lokaler	-368 783
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 292 733**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-21 842
Vann- og avløpsgebyr	-3 002 188
Renovasjonsgebyr	-1 183 643
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 207 673**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	190 250
SUM VASKERI	**190 250**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	2 535 501
SUM GARASJER	**2 535 501**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-670 933
Fjernvarme	-4 676 968
SUM ENERGI / FYRING	**-5 347 901**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-227 143
Annen leiekostnad	-940
Diverse utstyr	-32 585
Annet driftsmateriale	-45 293
Vaktmestertjenester	-4 549
Vakthold	-841 307
Renhold ved firmaer	-531 987
Andre driftskostnader	-47 201
Trykksaker	-28 865
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 860
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 224
Andre kontorkostnader	-217 531
Telefon/bredbånd	7 369
Telefon, annet	-16 006
Porto	-14 070
Drivstoff	-2 722
Vedlikehold biler/maskiner	-34 574
Kontingenter	-94 200
Bank- og kortgebyr	-3 164
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-13 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 174 189**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 884
Renter av sparekonto i OBOS-banken	393 808
SUM FINANSINNTEKTER	**415 692**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-59 383
Pantegjeldsrenter	-3 535 445
Renter på leverandørgjeld	-919
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 595 747**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	27 438 000
SUM BYGNINGER	**27 438 000**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søpleskur		
Tilgang 2025	179 067	
Avsrkevet i år	-15 745	
		163 322
Bom		
Tilgang 2024	123 188	
Avskrevet tidligere	-8 213	
Avskrevet i år	-13 660	
		101 315
Feiemaskin		
Tilgang 2012	46 936	
Avskrevet tidligere	-46 935	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2015	65 250	
Avskrevet tidligere	-65 249	
		1
Informasjonsskjerm oppgang		
Tilgang 2019	99 300	
Avskrevet tidligere	-99 299	
		1
Klatrevegg Brannveien		
Tilgang 2021	987 283	
Avskrevet tidligere	-394 912	
Avskrevet i år	-98 729	
		493 642
Ladebokser		
Tilgang 2023	424 062	
Avskrevet tidligere	-57 719	
Avskrevet i år	-47 270	
		319 073
Ladebokser		
Tilgang 2024	797 500	
Avskrevet tidligere	-22 153	
Avskrevet i år	-88 611	
		686 736
Sandstrøer		
Tilgang 2005	20 956	
Avskrevet tidligere	-20 955	
		1

Sandsilo		
Tilgang 2016	31 219	
Avskrevet tidligere	-31 218	
		1
Sykkelstativ		
Kostpris	41 875	
Tilgang 2022	205 625	
Tilgang 2023	76 688	
Avskrevet tidligere	-237 623	
Avskrevet i år	-86 565	
		0
Traktor		
Tilgang 2001	435 318	
Avskrevet tidligere	-435 317	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 764 095**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-350 580**

NOTE 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne	85 926
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**85 926**

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt manglende refusjon av sykepenger 2025 fra NAV	54 058
Avsatt manglende felleskostnader, kreves inn i 2026	26 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**80 058**

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,47 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	18 644 339	
Nedbetalt i år	915 576	
		-2 780 085
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-64 003 858	
Økning i år	-3 000 000	
Nedbetalt i år	1 325 052	
		-65 678 806
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-68 458 891**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-4 975 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 975 400**

NOTE 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-957 701
Andre innskudd	-27 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-985 401**

NOTE 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-86 323
Skyldig arbeidsgiveravgift	-82 317
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-168 640**

NOTE 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-206 425
DSB Baseleie 2026 krevd inn i 2025	-57 915
Avsatt negativ saldo kundefordringer	-9 705
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-274 045**

NOTE 25
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 975 400
Pantelån	68 458 891
TOTALT	**73 434 291**

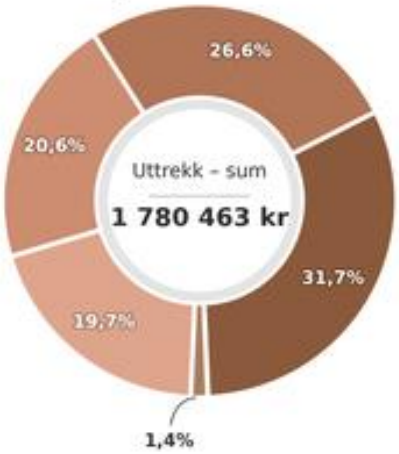
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 438 000
Tomt	1 623 875
TOTALT	**29 061 875**

Kostnadsdiagram ENERHAUGEN BORETTSLAG



Energi/fyring	5 347 901 kr
Øvrig drift og vedlikehold	4 531 550 kr
Kommunale avgifter	4 207 673 kr
Finanskostnader	3 595 747 kr
TV-anlegg/bredbånd	3 183 235 kr
Større rehabilitering	2 761 183 kr
Personalkostnader	2 620 825 kr
Avdrag på lån	2 240 628 kr
Andre driftskostnader	2 174 189 kr
Mindre kostnader	1 780 463 kr
Forsikringer	1 397 611 kr



Styrehonorar	565 000 kr
Forretningsførerhonorar	473 200 kr
Konsulenthonorar	366 488 kr
Avskrivninger	350 580 kr
Revisjonshonorar	24 500 kr
Ladekostnader EL-bil	695 kr

Kostnadsforklaring – ENERHAUGEN BORETTSLAG 2025

Energi/fyring

Beløp: 5 347 901 kr

Strøm/fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Påvirkes av forbruk, energipriser, isolasjon og styring.

Øvrig drift og vedlikehold

Beløp: 4 531 550 kr

Løpende drift og vedlikehold av bygninger og fellesanlegg (f.eks. VVS, elektro, uteområder, heis, brannsikring og lignende). Kostnaden varierer med vedlikeholdsbehov, gjennomførte tiltak og aktivitetsnivå gjennom året.

Kommunale avgifter

Beløp: 4 207 673 kr

Lovpålagte gebyrer fra kommunen: vann- og avløp (VA) for leveranse/avledning av vann, renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes typisk etter stipulert eller målt forbruk; renovasjon etter abonnement og avfallsmengde; eiendomsskatt fastsettes av kommunen basert på taksert verdi og lokale satser.

Finanskostnader

Beløp: 3 595 747 kr

Renter og gebyrer på borettslagets lån. Påvirkes av rentenivå, lånetype og restgjeld.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 3 183 235 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggspakker som fordeles på beboerne.

Større rehabilitering

Beløp: 2 761 183 kr

Større, planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak som går utover løpende drift. Omfatter typisk prosjektkostnader til utredning, prosjektering, prosjektledelse/byggherreoppfølging og utførelse av større tiltak på bygningskropp eller tekniske anlegg.

Personalkostnader

Beløp: 2 620 825 kr

Lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift for ansatte/engasjerte i borettslaget. Kan også omfatte kostnader til driftstjenester, vaktmester, renhold eller annen innleid arbeidskraft. Variasjoner følger aktivitetsnivå og innleiebehov.

Avdrag på lån

Beløp: 2 240 628 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet. Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

Andre driftskostnader

Beløp: 2 174 189 kr

Diverse driftskostnader som snørydding, grøntareal, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og tillitsvalgtkostnader.

Forsikringer

Beløp: 1 397 611 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

Styrehonorar

Beløp: 565 000 kr

Fast godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer. Dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 473 200 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og rådgivning.

Konsulenthonorar

Beløp: 366 488 kr

Rådgiver- og konsulenttjenester utenom ordinær forretningsførsel. Kan gjelde juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

Avskrivninger

Beløp: 350 580 kr

Regnskapsmessig kostnad som uttrykker verdifall på varige driftsmidler over tid. Påvirker resultatet, men er ikke en direkte kontantutbetaling i året.

Revisjonshonorar

Beløp: 24 500 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.

Ladekostnader EL-bil

Beløp: 695 kr

Drift og administrasjon av borettslagets ladestasjoner for el-bil. Kostnadene kan omfatte teknisk drift og overvåkning, tjeneste-/plattformabonnement, kommunikasjon/datalinjer, support og vedlikehold av systemet. Dette gjelder driften av ladeinfrastrukturen og er ikke det individuelle strømforbruket knyttet til selve ladingen.

Uttalelse fra Årsmøte i sameiet/borettslaget april 2026

DET ER NOK NÅ: FLYTT FYRLYSET!

Årsmøte i Enerhaugen borettslag med 471boenheter, vil rette søkelyset mot de alvorlige problemene knyttet til det åpne rusmiljøet på Grønland, spesielt rundt Fyrlyset, et lavterskeltilbud drevet av Frelsesarmeen.

Dette rusmiljøet påvirker nærmiljøet negativt, inkludert bofelleskap, skoler, barnehager, moskeer og lokale næringsdrivende.

Barna i området er spesielt utsatt for farlige og utrygge situasjoner, inkludert åpenlyst dopsalg, vold og sjikane.

Vi vil argumenterer sterkt for at Fyrlyset må flyttes ut av boligområdet for å sikre en trygg oppvekst for barna.

Ulike tiltak fra kommunen sin side har ikke virket, og vektere i miljøet forflytter bare problemet rundt i området.

Det er uakseptabelt at barn daglig må være vitne til dopsalg, vold og sjikane. Dette skaper en uholdbar situasjon for barnefamiliene i området.

I søknaden om midler beskriver Frelsesarmeen selv situasjonen slik (sitat);

«Ubehandlede alvorlige psykiske lidelser medfører en adferd som er vanskelig for oss i lavterskeltilbudet og håndtere. Vi ser en økende trend hos vår målgruppe i det å bære våpen. I tillegg observerer vi en økning i inntaket av sentralstimulerende midler, eks kokain, dette medfører en uforutsigbar adferd i målgruppen»

Fyrlysets lavterskeltilbud hører selvsagt ikke hjemme i et boligområde med tilhørende barnehage og skole.

Barna ser hvordan rusavhengige oppfører seg, og noen blir til og med rekruttert inn i miljøet. Dette kan ikke fortsette.

Vi foreslår derfor at Fyrlyset flyttes til gamle legevakta, hvor det er nærhet til kommunens avrusning og sprøyterom, og relativt få boliger i nærheten. Dette vil gi de rusavhengige et bedre tilbud, som de absolutt fortjener, uten å belaste barnefamiliene på Grønland.

Politikerne må handle nå. Flytt Fyrlyset for barnas skyld. Barna på Grønland fortjener en trygg oppvekst, like mye som alle andre barn.

Presentasjon av kandidatene

Styreleder – velges for ett år



Sigve Lærdal (gjenvalg)

Flyttet til Enerhaugen borettslag i august 2011. Jeg er 59 år, gift og bor i E7 sammen med Bjarte. Utdannet bedriftsøkonom fra BI, bachelor innen IT fra Den Polytekniske Høgskolen, og enkeltfag innen ledelse og arbeidsrett ved daværende Høgskolen i Buskerud.

Mangeårig arbeidserfaring fra IT-selskapet Tieto/EVRY innen flere områder. Blant annet kundeservice, ledelse, endringsledelse og IT-sikkerhet. Har vært hovedtillitsvalgt for NITO i selskapet i over 12 år. Ansattvalgt representant til styret i EVRY ASA og Tietoevry OYJ i to perioder. Har 9 års erfaring som tillitsvalgt i NITO Tariffutvalg Privat. Et verv som er gitt av NITOs medlemmer der arbeidet i hovedsak var tariffrelatert og med fokus på forhandlinger mellom sentrale parter i arbeidslivet, slik som NHO og Virke.

Til daglig jobber jeg som rådgiver i et norsk konsulentselskap med fokus på IT-sikkerhet innen områdene Identitet- og Priviligerte tilganger. Når jeg ikke er på jobb, liker jeg å tilbringe tiden sammen med gode venner, gjerne over et glass på et av stedene i nabolaget vårt. Jeg er glad i å holde meg i aktivitet, og har en sykkel som brukes flittig, eller dere kan finne meg på Fresh Fitness Grønland. Noe av fritiden går også med til å holde stemmen ved like som sanger i kammerkoret Oslo Voices.

Det jeg liker med Enerhaugen er det flotte samholdet vi har her, og at det er mulig å bo så fint som vi gjør, så sentralt i byen. Jeg ønsker å bidra til at Enerhaugen Borettslag er et sted der alle beboere kan trives, og at vi klarer å utnytte de ressursene vi har tilgjengelig på best mulig måte. Jeg setter åpenhet og ærlighet høyt, og vil gjerne bidra med min kompetanse der den er relevant og der den kan utgjøre en forskjell.

Styremedlemmer – velges for to år



Adrian Mekki (ny)

Jeg er 38 år og har bodd i borettslaget siden sommeren 2020.

I det daglige arbeider jeg i et konsulentselskap innen energisektoren. Jeg er utdannet som siviløkonom og har erfaring fra styreverv i selskapet jeg ansatt i og fra frivillig sektor.

Jeg trives veldig godt i borettslaget og ønsker å bidra til et fortsatt godt bomiljø og en god gjennomføring av de store vedlikeholdsprosjektene vi skal gjennom i årene som kommer.



Jeanette Rød (gjenvalg)

Jeg har bodd i borettslaget siden 2022 og er utdannet innenfor helse, økonomi og samfunnsfag. Jobber til vanlig i hjemmesykepleien i Bærum kommune.

Jeg har tidligere jobbet en del frivillig i en del forskjellige verv opp igjennom årene.

I styret ønsker jeg å være med på å ta gode valg i forhold til den nødvendige rehabiliteringen og bidra til at borettslaget skal være et koselig sted for alle.

Varamedlemmer – velges for ett år



Halvdan Lind Høverstad (ny)

Jeg har bodd i borettslaget siden 2003 og fulgt utviklingen i bomiljøet og fellesskapet her i mer enn 20 år. Jeg er utdannet art director og har en mastergrad i Digital Media Management. Jeg har lang erfaring fra reklame- og kommunikasjonsbransjen, og har også erfaring som styreleder i et privat selskap.

I dag arbeider jeg med finans og investeringer. Gjennom arbeid med kommunikasjon, strategi og økonomi er jeg opptatt av god forvaltning, langsiktige beslutninger og tydelig informasjon til beboerne.

Som varamedlem ønsker jeg ved behov å bidra konstruktivt til godt samarbeid mellom styret og beboerne, slik at borettslaget videreutvikles på en trygg og bærekraftig måte.



Elisabeth Medlien (ny)

Jeg er 31 år gammel og har bodd i borettslaget siden sommeren 2024.

Jeg jobber som web- og apputvikler. I dag sitter jeg som tech lead i appteamet til Rikstoto gjennom konsulenthuset Techfolk. Jeg er særlig engasjert i teknologi og leder et initiativ gjennom jobben som heter Techgirls, hvor jeg og kollegaer holder faglige events for utviklerkvinner.

På søndager er jeg med Fjord Cleanup og rydder Oslofjorden. Jeg har sansen for problemløsning og jeg liker å lære, og det håper jeg vil bidra inn i bofellesskapet.

Valgkomité – velges for ett år

Styrets innstilling til medlemmer av valgkomitéen er som følger:



Carl Fredrik Tjeransen (gjenvalg)

Enerhauggata 3. Bodd borettslaget siden våren 2017, 44 år, sivilingeniør i industriell økonomi fra NTNU. Har tidligere jobbet som tillitsvalgt og ansatt i studentpolitikk. Har vært ansatt i Volue i mange år og var ansatt-representant i styret. Jobber i dag i eget AS.



Cecilie Gulliksen (gjenvalg)

Enerhauggata 1. Bodd 3 år i borettslaget. 37 år, utdannet sosionom med master. Jobber for tiden på Oslo Krisesenter. Vært styremedlem i Sosialarbeidere uten grenser fra 2016-2020. Vært medlem i Nordre Aker Bydel Kriseteam fra 2018-2022.



Håkon Skjenstad (ny)

Har bodd i Enerhauggata 5 siden januar 2026. Er 43 år gammel.

Bakgrunn innenfor IT og økonomi. Har jobbet i over 10 år med arkitektur og dataanalyse. Jeg har vært ansvarlig arkitekt på komplekse og langvarige prosjekter. Det er nyttig i den grad at jeg er veldig vant til styring, risikovurdering og beslutningstaking i større komplekse situasjoner og hvilke virkemidler man kan støtte seg på for å redusere risiko.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.26
Selskapsnummer: 54 **Selskapsnavn:** ENERHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kåre Snipsøyr og Thomas Nordvik Strandberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 600 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse til bodansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Uttalelse angående rusmiljøet på Grønland

Uttalelsen fra Grønland beboerforening støttes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Sigve Lærdal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Adrian Mekki
- [ ] Jeanette Rød

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elisabeth Medlien
- [ ] Halvdan Lind Høverstad

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- [ ] Carl Fredrik Tjeransen
- [ ] Cecilie Gulliksen
- [ ] Håkon Skjenstad

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Sigve Lærdal

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Miriam Blåmoli

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/54

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon

Denne ekstraordinære generalforsamlingen er samme sak som ble behandlet på møtet 19. februar og der saken ble utsatt på grunn av kapasitetsproblemer i møtelokalet.

Det blir denne gangen kun digital avstemming, og saksbeskrivelsen til Sak 4 er helt likelydende med det som står i det trykte heftet fra generalforsamlingen den 19. februar. I det trykte heftet fra forrige gang angitt som Sak 6.

Det distribueres derfor ikke fysisk hefte denne gangen, siden saksinnholdet er akkurat det samme som på det forrige møtet. Unntak er de av våre andelseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon eller på andre måter ikke er digitale. Disse vil motta innkallingen på papir, og vil få tilbud om å levere sin stemme fysisk.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Utdrag fra vedtekter Enerhaugen borettslag:

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

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og faktiske forhold

Enerhaugen borettslag ble oppført i perioden 1961–1965. Borettslagets vann- og avløpsrør er i hovedsak originale fra byggeåret og har dermed vært i bruk i om lag 60 år. Det er ikke gjennomført noen helhetlig utskifting av disse installasjonene siden oppføring.

Borettslaget har over tid hatt gjentatte vannskader og lekkasjer knyttet til både vannrør, avløpsrør og sluk. Risikoen for nye skader vurderes som økende, og forsikringsmessige forhold tilsier at skader som følge av aldrende rør i begrenset grad vil bli ansett som uforutsette.

Styret har over flere år innhentet uavhengige tekniske vurderinger av bygningsmassen og de tekniske installasjonene:

- Hjellnes Consult (2016) konkluderer med at vann-, avløps- og varmerør har utløpt sin tekniske levetid, og anbefaler helhetlig utskifting i forbindelse med våtromsrehabilitering. Rapporten peker på at inngrep i våtrom uansett vil være nødvendig ved utskifting av rør, og at samlet rehabilitering er den faglig riktige løsningen .
- Multiconsult (2018) bekrefter at vann- og avløpsrør er fra byggeårene og at teknisk levetid er utløpt. Det anbefales planlegging av full utskifting som del av et større vedlikeholdsløp for borettslaget .
- Prosjekt & Byggherre Consult AS (2025) vurderer både rørfornying og full rehabilitering. De konkluderer med at rørfornying ikke løser utfordringer knyttet til vannrør, sluk uten klemring, brannskiller og forsikringsmessig risiko, og anbefaler full utskifting (nullstilling) av vann- og avløpsrør som en varig løsning .
- OBOS Prosjekt (2025) bekrefter i sin tilstandsvurdering at både vann- og avløpsrør har nådd eller overskredet forventet levetid, og at risiko for lekkasjer og følgeskader vil øke betydelig dersom tiltak utsettes. OBOS Prosjekt anbefaler videre at vannrør, avløpsrør og sluk planlegges og gjennomføres samlet i ett helhetlig prosjekt, med samtidig rehabilitering av våtrom, da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og redusert belastning for beboerne sammenlignet med en oppdelt gjennomføring.

Samlet sett viser disse vurderingene over en periode på nær 10 år et entydig faglig bilde: videre utsettelse av helhetlige tiltak innebærer høy teknisk, økonomisk og forsikringsmessig risiko.

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

- alle innvendige avløpsrør,
- alle vannrør for kaldt og varmt tappevann,
- sluk og tilhørende rørføringer,

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

Alle protokoller fra tidligere generalforsamlinger er tilgjengelig på Vibbo og har i tillegg blitt distribuert til ikke-digitale beboere.

2013–2015 Generalforsamlingene behandlet og vedtok flere enkeltprosjekter (bl.a. heiser, lås- og nøkkelsystem, ytterdører og solceller). Vedtakene ga styret fullmakt til å gjennomføre konkrete tiltak, men det ble ikke fastsatt noen overordnet eller bindende rekkefølge for fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

2016 Generalforsamlingen vedtok at styret skulle bestille en tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for borettslaget. Hensikten var å skaffe et faglig grunnlag for senere beslutninger og prioriteringer – ikke å låse rekkefølgen på prosjekter.

2017 Med bakgrunn i tilstandsrapport fra Hjellnes Consult presenterte styret en *anbefalt* intern prioritering (betong/fasader → vinduer og balkongdører → VVS). Vedtaket som ble fattet gjaldt imidlertid kun fullmakt til videre betongundersøkelser og at styret skulle legge frem en samlet fremdrifts- og økonomiplan for senere behandling. Selve rekkefølgen ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

2018 (ekstraordinær generalforsamling) Styret la frem en foreløpig prioriteringsrekkefølge (garasje → tak → fasader → våtrom/ventilasjon/varme). Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å starte forprosjekt på garasjeanleggene, samt utrede de øvrige områdene videre. Rekkefølgen ble presentert som en anbefaling, ikke vedtatt som bindende plan.

2020I forbindelse med behandling av garasjeprosjektet ble den samme prioriteringen gjengitt som styrets anbefaling, basert på Multiconsult-rapporten. Også her gjaldt vedtakene garasjeprosjektet – ikke en fast låsing av fremtidige prosjekter.

2025 – forslag om å prioritere rehabilitering av bad Det ble fremmet forslag om å prioritere bad/våtrom. Styret anbefalte å stemme mot forslaget da forarbeidet for prosjektet av allerede i gang og det skulle komme informasjonsmøter og nytt forslag fra styret seinere. Forslaget ble nedstemt av generalforsamlingen.

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

Tiltaket gjelder nødvendig vedlikehold og utskifting av borettslagets felles vann- og avløpsinstallasjoner som har utløpt teknisk levetid. I henhold til borettslagsloven § 7-11 og borettslagets vedtekter punkt 9-8 kan slike vedtak treffes med simpelt flertall, så lenge tiltaket ikke innebærer vedtektsendringer eller går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Styret legger til grunn at vilkårene for vedtak med simpelt flertall er oppfylt.

Dette er også fastslått i rettspraksis. I Borgarting lagmannsretts dom RG-2007-706 (Ulven borettslag) ble vedtak om omfattende våtromsrehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør ansett som lovlig vedtatt med simpelt flertall, da tiltaket var begrunnet i nødvendig vedlikehold av felles anlegg og ikke ble ansett som en standardheving som utløser krav om kvalifisert flertall. Dom fra Borgarting lagmannssrett er vedlagt.

Styret legger derfor til grunn at det foreliggende forslaget er et vedlikeholdstiltak som lovlig kan vedtas med simpelt flertall på generalforsamlingen.

Styrets vurdering

Styret foreslår at borettslaget gjennomfører et helhetlig prosjekt med full utskifting (nullstilling) av felles vann- og avløpsrør. Tiltaket innebærer utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter i leilighet, utskifting av avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og nye overflater. Varmeanlegget (radiatorer) inngår ikke i prosjektet.

Som en direkte konsekvens av rør- og våtromsrehabiliteringen vil badene bli tilbakeført til moderne teknisk standard. Informasjonsmateriellet som er distribuert tidligere beskriver blant annet etablering av nye membraner, varmekabler, nye flislagte overflater samt demontering og remontering av eksisterende installasjoner der dette er relevant. Dette gir våtrom som tilfredsstiller dagens krav og reduserer risiko for fremtidige lekkasjer og følgeskader.

Styret har innhentet vurderinger og prisestimat fra flere aktører. For helhetlig nullstilling foreligger det budsjettoverslag som indikerer en samlet kostnad i størrelsesorden ca. 350–450 000 kroner per leilighet for komplett utskifting av vann og avløp inkludert sluk og nye våtromsoverflater. Dette fremstår samlet sett som lavere enn en oppdelt løsning over tid, hvor avløp, vannrør og våtrom gjennomføres som separate prosjekter (estimert samlet til ca. 460–640 000 kroner per leilighet).

Tilsvarende gjelder Norsk Rørfornying, som også tilbyr strømpefornying av avløp som et isolert tiltak. TT Teknikk og Norsk Rørfornying har gitt prisestimat basert på rørfornying/strømpeforing av avløpsrør. TT Teknikk sitt estimat for rørfornying av stammer og grenrør er priset til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva, og omfatter kun rehabilitering av avløpsrør. Tilbudet inkluderer ikke utskifting av vannrør, sluk eller tilbakeføring av bad, og forutsetter i tillegg separate arbeider for pågreninger, sluk og bygningsmessige inngrep.

Styret legger til grunn at disse alternativene representerer mindre omfattende delprosjekter, som vil måtte kombineres med senere prosjekter for vannrør og våtrom. Dette innebærer flere byggefaser over tid, lengre samlet belastning for beboerne, og risiko for mindre helhetlige tekniske løsninger. En samlet nullstilling gir derimot mulighet til å gjennomføre alt i én prosjektperiode, med koordinert fremdrift, bedre tekniske løsninger og full tilbakeføring av våtrom i samme operasjon.

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

Likviditetsanalysen og den tekniske rapporten fra Prosjekt & Byggherre Consult AS viser at det er betydelig forskjell i både investeringsbehov og langsiktig økonomi mellom rørfornying og full rehabilitering.

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

- **Rørfornying (kun avløp):** ca. 100 000–125 000 per leilighet inkl. mva. Dette gir en begrenset levetidsforlengelse (typisk 10–20 år), og løser ikke utfordringer knyttet til vannrør, sluk eller våtrom. Det er i tillegg betydelig risiko for at vannrør og bad må rehabiliteres i senere prosjekter.
- **Full rehabilitering / nullstilling (vann, avløp og våtrom):** ca. 312 500–362 500 per leilighet inkl. mva. Dette inkluderer utskifting av alle rør, nye membraner og moderniserte våtrom, og gir forventet levetid på 50 år eller mer, med lavere risiko for fremtidige lekkasjer og vedlikeholdskostnader.

Som del av beslutningsgrunnlaget har borettslaget også mottatt konkrete prisestimat på rørfornying:

- **Norsk Rørfornying** har tilbudt rørfornying av avløpsrør for hele borettslaget til ca. 18,65 mill. kroner inkl. mva. Tillegg for rehabilitering av sluk kommer i tillegg og er ikke inkludert i grunnprisen. Styret kan ikke se at tilbudet er korrekt utformet, siden mottatt tilbud gjelder 392 bad og vil ikke være direkte sammenlignbart siden borettslaget består av 472 leiligheter.

- **TT Teknikk** har tilbudt rørfornying av avløpsstammer og grenrør til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva., med ytterligere kostnader for ventilasjonssjakter, pågreninger i leiligheter og eventuelle bygningsmessige arbeider.

Begge disse tilbudene omfatter kun rehabilitering av avløpsrør. Vannrør, sluk og våtrom inngår ikke, og må derfor håndteres i egne prosjekter på et senere tidspunkt.

Styret legger til grunn at en løsning basert på rørfornying av avløp i praksis vil innebære flere separate prosjekter: først rehabilitering av avløpsrør, deretter egne prosjekter for utskifting av vannrør, og til slutt egne prosjekter for sluk og rehabilitering av bad. Dette betyr flere byggefaser over tid, gjentatte inngrep i leilighetene og høyere samlet belastning for beboerne. OBOS Prosjekt påpeker i sitt presentasjonsmateriale at en slik tredelt gjennomføring gir dårligere tekniske løsninger, blant annet fordi vannrør da må trekkes utenfor våtrom og innkasses i tørre rom, noe som reduserer vannskadesikkerheten og begrenser muligheten for helhetlige tekniske forbedringer.

Ved en samlet nullstilling gjennomføres derimot utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter, avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og overflater i én prosjektperiode. OBOS Prosjekt anbefaler denne helhetlige tilnærmingen («1 prosjekt – 1 prosjektperiode»), da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og kortere samlet byggetid per leilighet sammenlignet med en oppdelt gjennomføring. Dette gir full tilbakeføring av bad til moderne standard og én samlet belastning for beboerne.

Styret vurderer derfor, i tråd med likviditetsanalysen og de samlede faglige anbefalingene, at selv om full rehabilitering har høyere investeringskostnad på kort sikt, fremstår dette som den mest robuste og kostnadseffektive løsningen i et langsiktig perspektiv.

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Styret har vurdert etablering av IN-ordning i forbindelse med finansiering av det foreslåtte prosjektet. IN-ordning innebærer at den enkelte andelseier kan innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, med tilsvarende reduksjon i egne kapitalkostnader.

Styret har behandlet spørsmålet i styremøte og gjort en samlet vurdering av konsekvensene for borettslaget. Selv om ordningen kan gi økt valgfrihet for enkelte andelseiere, innebærer den samtidig en mer kompleks lånestruktur og reduserer borettslagets samlede finansielle fleksibilitet. Etter styrets vurdering kan dette gjøre fremtidige låneopptak og refinansiering mer krevende, særlig dersom borettslaget senere må gjennomføre nye større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak.

Videre har styret lagt vekt på at innbetalinger under IN-ordningen ikke kan reverseres, og at nye lån ikke automatisk omfattes av eksisterende IN-avtale. Dette kan over tid føre til en fragmentert finansieringssituasjon, der borettslaget får ulike lånebetingelser, noe som samlet sett svekker borettslagets handlefrihet.

På denne bakgrunn har styret kommet til at ulempene for borettslaget som helhet på nåværende tidspunkt veier tyngre enn fordelene for andelseiere. Styret anbefaler derfor ikke å inngå avtale om IN-ordning i forbindelse med dette prosjektet.

Styret presiserer at dette er en vurdering gjort ut fra dagens situasjon og prosjektets omfang, og at IN-ordning eventuelt kan vurderes på nytt ved en senere anledning.

Konklusjon

For gjennomføring av prosjektet planlegger styret å engasjere ekstern prosjektleder (eget firma) som skal representere borettslaget gjennom hele prosjektfasen. Prosjektleder vil blant annet utarbeide tilbudsgrunnlag, innhente og evaluere tilbud fra entreprenører, bistå styret i valg av entreprenør, samt følge opp kontrakt, fremdrift, kvalitet, økonomi og kommunikasjon med beboerne underveis. Borettslaget vil formelt være

byggherre, mens prosjektleder ivaretar den daglige prosjektoppfølgingen på vegne av styret, inkludert byggemøter, befaringer i leiligheter, økonomioppfølging og overtakelse.

Styrets innstilling

Styret vurderer på denne bakgrunn at et helhetlig prosjekt med nullstilling og samtidig tilbakeføring av bad gir best samlet løsning teknisk, økonomisk og gjennomføringsmessig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at Enerhaugen borettslag skal gjennomføre et prosjekt for full utskifting (nullstilling) av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og tilhørende rørføringer, i leiligheter og fellesarealer.

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

- ferdigstille planlegging av prosjektet,
- innhente og inngå nødvendige avtaler med rådgivere og entreprenører,
- gjennomføre nødvendig låneopptak og tilpasse felleskostnader i tråd med godkjent finansieringsplan.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Vedlegg

1. 0054 Enerhaugen Borettslag - likviditetsanalyse DE 11.07.25.pdf
2. Oversikt kostnadsanslag.pdf
3. 2007 Borgarting Lagmannsrett - Dom - RG-2007-706 (Ulven borettslag).pdf

Likviditetsanalyse Enerhaugen Borettslag

v/Anders Nicolai Aaby Trætteberg, OBOS Eiendomsforvaltning
Oslo, 11.07.2025

Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt våtromsrehabilitering i Enerhaugen Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra selskapet rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning (Anders Nicolai Aaby Trætteberg) og styreleder (Sigve Sandvik Lærdal).

Alternativ 1 – Våtromsrehabilitering (30 års løpetid):
Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 200.000.000,-. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. 30.06.2028. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra styreleder/selskapets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

Nytt lån forutsettes utbetalt i flere deler, med første delutbetaling pr. 01.01.2026 og siste delutbetaling pr. 30.06.2028.

Lånet er lagt inn med avdragsfrihet frem til prosjektslutt, det vil si 30 måneder.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år.

Alternativ 2 – Våtromsrehabilitering (40 års løpetid):
Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 200.000.000,-. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. 30.06.2028. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra styreleder/selskapets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

Nytt lån forutsettes utbetalt i flere deler, med første delutbetaling pr. 01.01.2026 og siste delutbetaling pr. 30.06.2028.

Lånet er lagt inn med avdragsfrihet frem til prosjektslutt, det vil si 30 måneder.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 40 år.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

Oppsummering Enerhaugen Borettslag		
	Alternativ 1	Alternativ 2
Løpetid nytt lån	30 år	40 år
Avdragsfrihet lån rehabilitering	30 mnd.	30 mnd.
Prosjektkostnad takomlegging	kr 200 000 000	kr 200 000 000
Finanskostnader	kr 12 343 500	kr 12 343 500
Total prosjektkostnad rehabilitering	kr 212 343 500	kr 212 343 500
Nytt lån rehabilitering	kr 178 000 000	kr 178 000 000
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2026	22 %	20 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2027	3 %	3 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2028	3 %	3 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2029	3 %	3 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2030	3 %	3 %
Totalt anbefalt økning i felleskostnader	37 %	35 %

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholding på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,10 % p.a. for lån. En økning i rentenivået på 1 % må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 7 % for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.07.2025.
- Budsjettert rente på nytt og løpende lån i Handelsbanken er 5,10 % p.a., som er i tråd med dagens rentenivå. Ved nytt låneopptak i OBOS-banken, forutsettes det at lånet i Handelsbanken refinansieres til OBOS-banken.
- Budsjettert rente på lån i Husbanken er 1,087 % iht. nåværende fastrenteavtale.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Andre inntekter er bodleie, eiendomsskatt, forretningslokale, garasje, internett, leie, parkering og TV/Kabelanlegg.

- Ordinære vedlikeholdskostnader er lagt inn med kr 2.530.000,- årlig iht. budsjett for 2025, med fradrag for ekstraordinære vedlikeholdskostnader på kr 3.000.000,-. Ordinært vedlikehold inflasjonsjusteres med 1,5% hvert halvår fra 2026
- Driftsutbetalinger for 2025 er lagt inn iht. budsjett for 2025. Men kostnader knyttet til konsulenthonorar er redusert med kr 1.650.000,- til kr 500.000,-. Fra 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Innestående på konto pr. 30.06.2025 er lagt inn med kr 15.478.579,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken. Miljøkonto og skattetrekkskonto er ikke inkludert.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 976.209,- iht. økonomisk rapport pr. 30.06.2025.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger.
Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Daniel Edvardsen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 03 10 11

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 og 2.

Oversikt over kostnadsanslag, levetid og prosjektfaser

Alternativ	Omfang	Total kostnad (inkl. mva.)	Ca. pris pr. leilighet (inkl. mva.)	Forventet levetid	Antall prosjektfaser	Kommentar
Rørfornying (generelt estimat)	Strømpeforing av avløpsrør (stammer og grenrør). Vannrør, sluk og bad inngår ikke.	–	**100–125 000 kr**	Ca. **10–20 år**	**3** (avløp → vannrør → våtrom)	Likviditetsanalysens erfaringsintervall. Begrenset levetidsforlengelse. Krever senere egne prosjekter for vannrør og bad.
Norsk Rørfornying – tilbud (korrigert til 472 leiligheter)	Rørfornying av avløp	Ca. **22,5 mill. kr**	Ca. **47 600 kr**	Ca. **10–20 år**	**3**	Kun avløp. Opprinnelig tilbud gjelder 392 leiligheter (18,65 mill. kr). Her proporsjonalt justert til 472. Slukrehabilitering og øvrige arbeider kommer i tillegg.
TT Teknikk – tilbud	Rørfornying av avløpsstammer og grenrør	Ca. **18,6 mill. kr**	Ca. **39 400 kr**	Ca. **10–20 år**	**3**	Kun avløp. Tillegg for ventilasjonssjakter, pågreninger og bygningsmessige arbeider kommer i tillegg.
Full rehabilitering / nullstilling	Utskifting av alle vann- og avløpsrør, sluk samt rehabilitering av våtrom med nye membraner og overflater	–	**312 500–362 500 kr**	**50+ år**	**1**	Helhetlig løsning i én prosjektperiode med full tilbakeføring av bad til moderne standard og lavere langsiktig risiko.

Borgarting lagmannsrett - Dom. - LB-2005-169095 - RG-2007-706

Instans	Borgarting lagmannsrett – Dom.
Dato	2007-01-03
Publisert	LB-2005-169095 – RG-2007-706
Stikkord	Boligrett. Borettslag. Kvalifisert flertall. Mindretallsvern.
Sammendrag	På generalforsamling i borettslag ble det med simpelt flertall vedtatt rehabilitering av våtrom. En andelseier hevdet forgjeves at vedtaket om rehabilitering måtte kjennes ugyldig da vedtaket ikke oppnådde kvalifisert flertall, jfr. lov om borettslag (1960) § 46 annet ledd nr. 1. Anførselen om at vedtaket var i strid med prinsippet om mindretallsvern førte heller ikke frem.
Saksgang	Oslo tingrett TOSLO-2004-60725 – Borgarting lagmannsrett LB-2005-169095. Anke til Høyesterett nektet fremmet, HR-2007-596-U.
Parter	Bernt Brennevann (Advokat Cicilie Røttum) mot Ulven borettslag (Advokat Daniel Kjørberg Siraj).
Forfatter	Lagdommer Kjersti Graver. Lagdommer Sidsel B. Lindseth. Tilkalt dommer sorenskriver Marit Nervik.

Innholdsfortegnelse

Borgarting lagmannsrett - Dom. - LB-2005-169095 - RG-2007-706 1
Innholdsfortegnelse.....2

Saken gjelder krav om at vedtak på generalforsamling i borettslag kjennes ugyldig.

Ulven borettslag er et borettslag fra 1954 med 432 boenheter. Det finnes både toroms, treroms og fireroms leiligheter i borettslaget. Andelseier Bernt Brennevann inngikk 10. november 1993 husleiekontrakt med Ulven borettslag for en fireroms leilighet. Denne type leiligheter har hatt et noe mindre bad enn de øvrige, da WC har vært utskilt som et eget rom.

På slutten av 1990-tallet ble styret oppmerksom på en rekke vannskader. Vann trengte igjennom noen gulv slik at taket i leilighetene under fikk skader. Styret fikk i 1998 utarbeidet en generell tilstandsrapport hvor det fremgikk at blant annet at avløpsrørene og til dels vannrørene var utslitte og burde skiftes. I 1999 innhentet styret en rapport fra OBOS Prosjekt AS hvor det ble gitt en generell redegjørelse for rehabilitering av våtrom samtidig som det ble gjennomgått hvilke tiltak som måtte iverksettes i Ulven borettslag. Det fremgikk at det var nødvendig med en fullstendig utskiftning av alle vann- og avløpsrør for å få en vannskadesikker og funksjonell løsning for samtlige leiligheter. Det ble anbefalt at badene ble oppgradert til fremtidig 30-års standard med vanntett membran, påstøp og fliser på gulv, og helst membran og fliser på veggene. Det ble anbefalt at alle rørene ble skiftet ut samtidig, da individuell rehabilitering ville medføre mange byggeperioder med avstengt vann og avløp og mye administrasjon.

Styret fremmet forslag om våtromsrehabilitering på ekstraordinær generalforsamling i 2001. Forslaget ble nedstemt. Ved ordinær generalforsamling i 2002 fikk styret fullmakt til å arbeide videre med rehabilitering av våtrommene. Det ble holdt anbudskonkurranse våren 2003, og beboerne ble orientert om behovet for rehabilitering og de fire ulike alternativ for rehabilitering som styret hadde fått utredet. Styret la til grunn at borettslaget hadde en plikt til å tilbakeføre den enkelte leilighet til den standard den hadde fra før, og alternativ 1 var av denne grunn intet reelt alternativ da det ikke tok høyde for tilbakeføringskostnadene. Styret valgte derfor å fremme alternativene 2, 3 og 4 for generalforsamlingen.

Bernt Brennevann sendte et brev til styret i borettslaget 24. mai 2003 hvor han pekte på at de største leilighetene med de minste badene ville betale mest, selv om kostnadene for hvert enkelt bad ville være om lag det samme. Han foreslo derfor at kostnadene for rehabiliteringen skulle være lik for alle leietakerene uavhengig av størrelse på leiligheten.

På den ekstraordinære generalforsamlingen 3. juni 2003 møtte 181 andelseiere samt 28 med fullmakt. Styret fremsatte forslag om at borettslaget skulle gjennomføre våtromsrehabilitering med utskiftning av sluk, vann- og avløpsrør i tråd med ett av de tre alternativene som var presentert i brosjyre som var distribuert til beboerne. Mot dette forslaget sto et forslag fra en andelseier om at feil og skader på badene skulle repareres fortløpende etter hvert som skadene oppsto, og at rør kun skulle skiftes hvis lekkasjen skyldtes defekte sluk eller rør.

Styrets forslag til vedtak fikk flertall med 118 stemmer, dvs. 63,78 % av stemmene. Generalforsamlingen stemte deretter over de tre alternative rehabiliteringsforslagene. Alternativ 4 som var mest omfattende, fikk 120 stemmer, dvs. 68,18 % av stemmene. Anslåtte kostnader var her oppgitt til 76.900.000 kroner, med et beregnet lånebehov på 61.700.000 kroner.

Den 23. juni 2003 krevde Bernt Brennevann og andre andelseiere at det ble innkalt til ny generalforsamling. Det ble krevd at vedtaket om å gjennomføre rehabiliteringsalternativ 4 ble kjent ugyldig, at det ble opprettet en brukerkomité og at det skulle utredes et nytt alternativ hvor det kun ble utbedret feilene ved rør og lignende som borettslaget hadde en vedlikeholdsplikt for. Arbeidet for øvrig skulle bekostes av den enkelte andelseier.

I ny generalforsamling 19. august 2003 ble styrets forslag om at kostnadene ved rehabilitering av baderommene ble fordelt i henhold til fordelingsnøkkelen, stilt opp mot Brennevanns forslag om at kostnadene skulle fordeles kronemessig likt på alle andelseierne i borettslaget. Styrets forslag ble vedtatt med 92 mot 23 stemmer. Styret fremmet videre forslag om at vedtaket på ekstraordinær generalforsamling av 3. juni 2003 om å velge alternativ 4 ble opprettholdt. Dette forslaget ble satt opp mot Brennevanns forslag om at valget av alternativ 4 oppheves. Styrets forslag ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall. Forslaget fra Brennevann om å lage en ny anbudsrunde ble også forkastet.

Våtrommene ble ferdig rehabilitert våren 2005. Kostnadene ble lavere enn først antatt, 63 millioner kroner. Dette skyldtes dels at det var budsjettert med byggherrereserver som ikke ble brukt, og dels at borettslaget fikk en gunstigere finansiering.

Ved stevning datert 12. oktober 2004 til Oslo tingrett nedla Bernt Brennevann påstand om at vedtakene på ekstraordinær generalforsamling 3. juni 2003 om gjennomføring av våtromsrehabilitering og om kostnadsfordeling ble kjent ugyldige. I tilsvaret påsto Ulven borettslag seg frifunnet.

Oslo tingrett avsa den 15. september 2005 dom med slik domsslutning:

1. Ulven borettslag v/ styrets formann frifinnes.
2. Bernt Brennevann dømmes til å betale Ulven borettslag v/ styrets formann lagets omkostninger med 105.760 – etthudreogfemtusensyvhundreogseksti – kroner med tillegg av forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling § 3 første ledd fra forfall til betaling skjer.
3. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Nærmere enkeltheter om sakens faktum fremgår av tingrettens redegjørelse for saksforholdet og av lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Bernt Brennevann har i rett tid påanket dommen til Borgarting lagmannsrett. Anken er begrenset til å gjelde lovanvendelsen knyttet til vedtaket om våtromsrehabilitering. Ulven borettslag har tatt til motmæle.

Ankeforhandling ble holdt i Borgarting lagmannsretts hus 7. og 8. desember 2006. Bernt Brennevann møtte og avga forklaring. Som partsrepresentant for Ulven borettslag møtte styreleder Per Larsen. Det ble ført to vitner. Lagmannsretten besluttet at ankende parts anførsel om at vedtaket 3. juni 2003 var i strid med prinsippet om mindretallsvern, fremsatt to dager før ankeforhandlingen, ikke skulle avskjæres i medhold av tvistemålsloven § 375 annet ledd.

Ankende part, Bernt Brennevann, har i hovedsak anført:

Generalforsamlingsvedtaket 3. juni 2003 må kjennes ugyldig. Prinsipalt anføres at vedtaket er ugyldig som en følge av at vedtaket om våtromsrehabilitering krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen i henhold til borettslagsloven § 46 annet ledd nr.1, og at det ikke forelå slikt kvalifisert flertall. Subsidiært anføres at vedtaket er i strid med det ulovfestede prinsippet om mindretallsvern.

Rehabiliteringsalternativ 4 gikk utover de forskriftsmessige krav og innebar omfattende tiltak i den enkelte andelseiers bolig, både bygningsmessige forandringer og andre vesentlige endringer. Dette går utover alminnelig vedlikehold. Det innebar også en vesentlig oppgradering av standard. Det ble foretatt inngrep i kjøkken, innkassing av vann- og avløpsrør, flislegging av bad, senking av tak, heving av gulv, legging av vannbåren gulvvarme, innlemming av separat toalettrom, fjerning av dør og montering av veggbehengte toaletter med innebygd sisterne. Arbeid utover oppfyllelse av de forskriftsmessige krav krever 2/3 flertall. Dette er også lagt til grunn av OBOS i flere artikler. Det forelå for øvrig intet akutt behov for utskifting av rør i alle leilighetene. Arbeidet kunne ha vært utført gradvis over tid.

Det er ikke grunnlag for en innskrenkende tolkning av borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1. Formålet med skrankene for borettslagets myndighet er å hindre igangsetting av kostbare tiltak i borettslaget, å hindre at den enkelte andelseier påføres utgifter og at andelseierne påføres ulemper i forbindelse med tiltaket. Det vises til forarbeider, juridisk litteratur, praksis, reelle hensyn og rimelighetshensyn. Ordlyden i borettslagsloven av 2003 presiserer hvilke avgjørelser som må fattes med kvalifisert flertall, og utvider ikke området for hvilke vedtak som kan fattes med simpelt flertall. Tingrettens resultat vil ha vidtrekkende og uoversiktelige konsekvenser. Det vil innebære en tilsidesettelse av den enkelte andelseiers interesser og være i strid med prinsippene for mindretallsvern.

Den andre avstemningen 3. juni 2003 over alternative løsningsforslag skulle ikke vært avholdt så lenge det ikke var 2/3 flertall for rehabilitering. Avstemningsrutinene i borettslag ble ikke fulgt, og resultatet av avstemningen er således ikke relevant. Kun alternativ 1 kunne vært valgt med simpelt flertall da dette ikke går utover de forskriftsmessige krav ved rehabilitering av våtrom. Det er begått en feil når protester fra andelseiere ikke ble protokollert. Ugyldigheten kan ikke anses reparert ved etterfølgende vedtak av ekstraordinær generalforsamling 19. august 2003. Denne generalforsamlingen tok kun stilling til de ulike alternativene for rehabilitering som ble stilt i annen runde i generalforsamlingen 3. juni 2003, og tok ikke stilling til hvorvidt det i det hele tatt var tilstrekkelig kvalifisert flertall for generell rehabilitering.

Subsidiært anføres at prinsippet om mindretallsvern innebærer at det ikke kan treffes beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning, og prinsippet setter grenser for hvilke fellestiltak som kan gjennomføres i det enkelte tilfellet. Det vises til forarbeider, juridisk litteratur og rettspraksis. Vedtaket om rehabilitering favoriserte beboere i to- og treroms leiligheter på bekostning av

beboerne i fireroms leiligheter og påførte disse andelseierne ekstra ulemper ved økte kostnader, ekstra utbetalinger, gjenmuring av dør, arbeid med himling, innlemming av toalett med mer.

Bernt Brennevann har nedlagt slik påstand:

1. Ulven borettslags vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2003 om gjennomføring av våtromsrehabilitering kjennes ugyldig.
2. Ulven borettslag dømmes til å betale Bernt Brennevann sine saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten med tillegg av gjeldende rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

Ankemotparten, Ulven borettslag, har i hovedsak anført:

Problemstillingen er hvorvidt regelen i borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1 om at ombygging som på vesentlig måte endrer bebyggelsen, kommer til anvendelse på valg av rehabiliteringsalternativ 4, eller om det er tilstrekkelig med simpelt flertall fordi arbeidene er å anse som ordinært vedlikehold. Striden står i realiteten om den tilbakeføringsstandard som er valgt, innebærer en så stor endring at det er å anse som en ombygging som krever 2/3 flertall, eller om den er innenfor rammene av ordinært vedlikehold med en viss tidsmessig standardheving der det er tilstrekkelig med simpelt flertall. Ulven borettslag er prinsipalt av den oppfatning at det er tilstrekkelig med simpelt flertall.

Borettslaget hadde i årene før generalforsamlingen i 2003 registrert at tilstanden på mange av badene samt røropplegget i bygningsmassen var svært dårlig med et høyt antall vannskader som konsekvens. Hoveddelene av de fysiske arbeider som er gjennomført var del av et nødvendig vedlikeholdsarbeid på felles rør- og avløpsledninger som lå innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt iht leiekontraktene med andelseierne.

Det var både økonomisk og praktisk nødvendig å få arbeidet utført under ett. Arbeidene gjorde det nødvendig med full nedriving av badet fordi rør- og avløpsledninger er skjult i vegger, tak og gulv. Borettslaget pliktet å foreta tilbakeføring/gjenoppbygging etter leiekontrakten. Ved tilbakeføringen la man seg på en nøktern tidsmessig standard som ikke skilte seg vesentlig fra det som var vanlig på et flertall av bad i borettslaget før arbeidene startet. Det ble lagt membran på gulv og vegger for å sikre mot fuktgjennomgang. Valg av vannbåren varme i gulv, veggmontert klosett og nedforing av tak skyldtes beboernes ønske om å beholde vannbåren varme på bad, tekniske krav/hensiktsmessighet samt at den valgte løsning er i tråd med det som regnes som alminnelige tidsmessig standard.

Dessuten anføres at det uansett foreligger 2/3 flertall for det valgte alternativ 4. På generalforsamlingen 3. juni 2003 ble det først votert over om det skulle gjennomføres en rehabilitering i tråd med ett av de fremlagte alternativene. Dette forslaget fikk 63,78 % av stemmene. Deretter ble det stemt over tre ulike alternativene opp mot hverandre. Alternativ 4 fikk 2/3 flertall av de avgitte stemmene i den andre voteringsrunden.

Dernest anføres at eventuelle mangler ved avstemningen i alle tilfelle er rettet ved at den ekstraordinære generalforsamlingen i august 2003 vedtok å opprettholde alternativ 4 med 2/3 flertall. I henhold til alminnelige selskapsrettslige prinsipper må et eventuelt ugyldige vedtak uansett anses som reparert ved at kompetent organ i etterkant fatter vedtak om det samme spørsmål i tråd med de formelle krav som følger av lovgivning eller selskapets vedtekter.

Til motpartens subsidiære anførsel om at vedtaket om rehabilitering av våtrommene er i strid med det ulovfestede mindretallsvern, anføres at vedtaket verken innebærer at mindretallet ble diskriminert eller at flertallet ble beriket på mindretallets bekostning.

Ulven borettslag har nedlagt slik påstand:

1. Oslo tingretts dom av 15.09.05 i sak mellom Bernt Brennevann og Ulven borettslag stadfestes.
2. Bernt Brennevann betaler til Ulven borettslag saksomkostninger for lagmannsretten med tillegg av rente etter lov om forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Lagmannsretten er kommet til samme resultat som tingretten, og kan i hovedsak slutte seg til tingrettens begrunnelse. Ankesaken foranlediger imidlertid følgende oppsummering og bemerkninger fra lagmannsrettens side:

Det første spørsmålet lagmannsretten skal ta stilling til er hvorvidt vedtaket om våtromsrehabilitering etter alternativ 4 krevde kvalifisert flertall ved avstemningen på den ekstraordinære generalforsamling 3. juni 2003 for å bli gjennomført.

Forholdet mellom borettslaget og den enkelte andelseier er regulert i en standard husleiekontrakt. Det fremgår av § 6 at borettslaget plikter å sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Etter § 10 har borettslaget rett til å foreta de reparasjoner, installasjoner og den oppussing som finnes påkrevd til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Leieren har på sin side vedlikeholdsplikt innenfor leiligheten, jfr. § 4. Det er ikke omtvistet i saken at dersom borettslagets vedlikeholdsarbeider medfører skade på den enkelte leilighets vegger, gulv eller våtromsinventar, er borettslaget erstatningspliktig. Dette innebærer at borettslaget har plikt til å tilbakeføre vegger, gulv og tak til den stand de var i før arbeidene startet.

Forholdet mellom styrets og generalforsamlingens kompetanse reguleres i § 46 annet ledd i dagjeldende lov om borettslag av 4. februar 1960 nr. 2. Tvisten i nærværende sak relaterer seg til § 46 annet ledd nr. 1 som har følgende ordlyd:

> «Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
>
> 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
> 2. .....»

Borettslagsloven § 46 ble endret ved lovrevisjonen i 1977. Formålet var å sikre at det stod et reelt og betryggende flertall bak viktige vedtak, og § 42 annet ledd må ses i sammenheng med at det samtidig ble presisert at borettslaget kunne ha tilleggsformål «når de har sammenheng med andelseiernes bointeresser», jfr. § 1 tredje ledd. Hvilke saker som måtte ha kvalifisert flertall på generalforsamlingen for å bli gjennomført, er blant annet omtalt på side 98 ff. i NOU 1974:6 Om borettslagslovene:

> «Under nr 1 er nevnt visse saker som vedrører lagets faste eiendom. Byggeplanen, jfr. lov om boligbyggelag § 15 og § 16 og lov om borettslag § 25, fastlegger ikke for all fremtid anvendelsen av tomt og bebyggelse. Utviklingen kan gjøre det ønskelig eller nødvendig å foreta endringer. Slike endringer skal når de er vesentlige, ikke kunne gjennomføres uten kvalifisert flertall blant andelseierne på generalforsamling.
>
> Begrepet «ombygge» har ikke noen fast definisjon. Det brukes i noe forskjellig betydning i andre lover .... Her er tenkt på bygningsmessige forandringsarbeider som går ut over vedlikehold og reparasjon.
>
> .....
>
> Inn under bestemmelsen går også tiltak som uten å kunne betegnes som ombygging eller påbygging, endrer bebyggelsen på vesentlig måte. Det er her tenkt på eksteriør- og interiørmessige forandringer, f.eks. om et garasjehus omdannes til møtelokale. Alminnelige vedlikeholdsarbeider som utvendig maling kan derimot ikke sies å være noen vesentlig endring av bebyggelsen selv om nye farger velges. Derimot kan påsetting av ny ytterkledning sies å være en endring av bebyggelsen.
>
> .....
>
> Ved vurderingen av hva som er vesentlig, bør også størrelsen av lagets bebyggelse og tomt komme inn i bildet. For et lite lag vil et objektivt sett lite forandringsarbeid lettere fremtre som vesentlig enn for et stort lag.»

Den ankende part har bestridt at det forelå et akutt behov for utskiftning av rørene, men det var enighet mellom partene om at gjennomføring av våtromsrehabilitering etter alternativ 1 ikke var så omfattende at det ville vært nødvendig med kvalifisert flertall på generalforsamlingen. Styret mente imidlertid at dette alternativet var uaktuelt da det ikke inkluderte tilbakeføringsarbeider til tidligere standard i den enkelte leilighet. For den videre behandling finner lagmannsretten det hensiktsmessig å gi en oversikt over arbeidsbeskrivelsen i alternativ 1:

1. Sluk på bad og vann- og avløpsrør til bad, WC og kjøkken skiftes.
2. Vertikale vann- og avløpsrør skjules ved innkassing på vegg og ved tak.
3. Horisontale vannrør legges synlig på vegg i det enkelte bad/WC og i kjøkken. Utførelse i kobberrør.
4. Veggene på bad flislegges i dusjområdet. Membran bak fliser. Øvrige vegger males.
5. Det legges vinylbelegg på badegulv.
6. Eksisterende sanitærutstyr demonteres og remonteres.
7. Radiator på bad fjernes og erstattes med elektrisk varmeovn.

8. Radiator på kjøkken fjernes og erstattes med elektrisk panelovn.
9. Stoppekraner monteres i hver leilighet.
10. Toalettrom i fireroms leiligheter får vinylbelegg på gulv og innkasset rørføring. Vegger på toalettrom berøres ikke.

Til sammenligning inneholdt alternativ 4 som ble valgt, følgende arbeidsbeskrivelse med tillegg/endring i forhold til alternativ 1:

1. Det monteres vannbåren gulvvarme på bad tilknyttet sentralvarmeanlegget.
2. Det legges membran og fliser på badegulv.
3. Alle vegger flislegges med membran i våtsoner.
4. Taket senkes.
5. Radiator på kjøkken beholdes, noe som medfører at rørføring må legges om.
6. Mulighet for montering av Cloriusmåler for individuell måling av varmeforbruk.
7. Toalettrom i fireroms leiligheter får nedsenket tak, flislagt gulv og innkasset rørføring.
8. Horisontale vannrør legges synlig, med utførelse i forkrommede rør.
9. Nytt klosett med sideforbinding. Avløp fra klosett tilknyttes avløpstamme i egen leilighet, og ikke i leilighet under som tidligere.

Styret i borettslaget ble under rehabiliteringen oppmerksom på hvor lite hensiktsmessig det var med separate toalett i fireroms leilighetene, og det ble derfor foreslått at beboerne kunne velge å fjerne veggen mellom badet og toalettet slik at toalettet ble innlemmet i badet uten ekstra kostnad for den enkelte leilighet. En slik løsning medførte at alle våtrom ble like store. Det ble også besluttet at samtlige toaletter skulle være vegghengte uten ekstra påslag i prisen. Enkelte fireroms leiligheter hadde dør mellom WC og soverommet, og beboerne måtte selv bekoste blending av denne døren dersom de ønsket flislegging på hele veggen mot soverommet. I enkelte av leilighetene måtte døren til badet justeres/heves på grunn av høydeforskjell etter legging av fliser og varmekabler. Borettslaget bekostet kapping av dørbladet, mens noen beboere – herunder Brennevann – selv bekostet heving av dørkarmen.

Etter en konkret vurdering er lagmannsretten kommet til at det ikke var nødvendig med kvalifisert flertall for å få gjennomført våtromsrehabilitering etter alternativ 4. Det forelå et reelt behov for utskiftning av vann- og røropplegg og sluk i borettslaget, og rehabiliteringen ble gjennomført som anbefalt av OBOS Prosjekt AS i august 1999. Det anses klart at arbeidet måtte utføres under ett, både av praktiske og økonomiske grunner. Samtlige baderom ble oppgradert til fremtidig 30-års standard med vanntett membran, påstøp og fliser på gulv, samt membran og fliser på vegg. Selv om vedlikeholdsarbeidene og den etterfølgende tilbakeføringen/gjenoppbyggingen av våtrommene innebar en viss standardheving for de fleste leilighetene, kan lagmannsretten ikke se at den samlede løsning som ble valgt krevde kvalifisert flertall for å bli gjennomført. Den valget løsning var et fornuftig tiltak både for borettslaget som sådant og for den enkelte andelseier. Løsningen økte også andelenes verdi på en kostnadsbesparende måte ved at samtlige våtrom ble oppgradert til dagens forskriftsmessige standard. Lagmannsretten finner ikke støtte for det syn, og legger heller ikke til grunn, at vedlikeholdsarbeid som går utover tilpasning til gjeldende forskrifter alltid krever 2/3 flertall.

Rehabiliteringen innebar ikke noen fysisk endring av bygningsmassen, og den endret ikke badenes funksjon. Skifting av sluk på bad og vann- og avløpsrør til bad, WC og kjøkken var nødvendige vedlikehold. Det ble da nødvendig å åpne vegg på kjøkken, gulv i bad og WC samt vegger på badet. Dessuten måtte utstyr fjernes på bad og WC. Dette arbeidet ville således uansett utgjøre en betydelig kostnad og få store praktiske konsekvenser for den enkelte leilighet.

En enhetlig løsning med flislegging av vegger og gulv og nedsenket tak lettet den praktiske gjennomføringen av tilbakeføringsarbeidet, samtidig som dette var i samsvar med den standard flertallet av leilighetene allerede hadde. Høsten 2002 var det foretatt en spørreundersøkelse blant beboerne vedrørende standarden på badene. 283 av 432 leiligheter besvarte spørreskjemaet, og det viste seg at 66 % av leilighetene hadde flislagt gulv, 56 % hadde flislagt deler av eller hele veggene, 82 % hadde senket taket på en eller annen måte og ca. 20 % hadde varmekabler i gulvet. Undersøkelsen dannet utgangspunktet for hvilken standard borettslaget var forpliktet til å tilbakeføre badene til etter at de nødvendige vedlikeholdsarbeidene var ferdig. Det store antall leiligheter tilsa at arbeidet burde gjøres koordinert.

Det er lagmannsrettens syn at det var fornuftig å legge membran i samtlige våtrom samtidig som rør og sluk ble skiftet. Vitne Erik Udnæs, prosjektleder for rehabiliteringen, forklarte at fliselegging med membran er normalløsningen i dag både ved rehabilitering og nybygging. Det var videre nødvendig å innkasse rørene i taket for å tilfredsstille støyforskriftene, og senking av taket hadde en støydempende funksjon i tillegg til den estetiske som allerede var valgt av flertallet av beboerne.

Mange beboere var opptatt av å beholde sentralvarmeanlegget som varmekilde som et alternativ til elektrisk oppvarming, men entreprenøren anbefalte å fjerne radiatorene for å unngå ekstra perforering av membranen. Valget stod da mellom elektriske varmekabler eller vannbåren varme i gulvet. Den sistnevnte løsning var ikke anbefalt av utbygger, men det er ikke dokumentert for lagmannsretten at vannbåren oppvarming i gulvet over tid medfører flere problemer for beboerne enn elektrisk gulvvarme. Borettslaget har fremholdt at vannbåren oppvarming har økonomiske fordeler gjennom større mulighet for tilpasning til energiprisene.

Vegghengte klosett er en dyrere løsning enn gulvklosett, men prosjektleder Erik Udnæs forklarte at løsningen ikke medførte noen stor ekstrakostnad i prosjektet, i og med at det var en felles løsning for samtlige 432 leiligheter. Lagmannsretten kan på denne bakgrunn ikke se at løsningen innebærer en spesielt høy standardhevning. Dessuten medførte løsningen den fordel at avløpet ble knyttet til avløpstammen i egen leilighet, og ikke til leiligheten i etasjen under.

Rehabiliteringsalternativene 1 – 4 ble kostnadsberegnet til henholdsvis ca 64, 65, 70 og 77 millioner kroner, og beregnet lånebehov var 50 – 62 millioner kroner. Endelige kostnader for alternativ 4 ble 63 millioner kroner, og det ble nødvendig å ta opp et lån på 49 millioner. Den prosentvise husleieøkningen ved alternativ 4 var beregnet til 20 % per 1. januar 2004 med en etterfølgende økning på 13 %. Den faktiske husleieøkningen ble lavere, uten at partene kunne dokumentere økningen som er relatert til dette arbeidet for lagmannsretten. Bernt Brennevann forklarte at leien for fireroms leiligheter økte fra ca 3.100 til ca 3.500 kroner som følge av rehabiliteringen, men retten legger til grunn at det er en viss usikkerhet knyttet til tallene. Imidlertid kan ikke lagmannsretten se at størrelsen av kostnadene verken samlet eller fordelt på den enkelte andelseier kan føre til at vedtaket blir ugyldig.

Rettspraksis gir liten veiledning for vurderingen av hva som er vanlig vedlikehold. Lagmannsretten finner imidlertid støtte for sitt syn i juridisk litteratur. Det vises til John Grini og Kåre Lilleholt: Borettslovene Kommentarutgave (1999) side 383 pkt 5 hvor det gis en del eksempler for å klargjøre grensen for hvilke arbeider som krever samtykke med kvalifisert flertall, og hvor det tas utgangspunkt i at motivene med «påbygge» tenkte på bygningsmessige forandringsarbeider som går lenger enn til vedlikehold og reparasjon. Det nevnes blant annet at samtykke ikke er nødvendig dersom utskiftede deler erstattes av samme type, men at samtykke vil være nødvendig dersom utskiftningen innebærer fasadeendring. Lagmannsretten viser videre til Christian Fr. Wyller: Boligrett (2000) hvor det på side 142 er omhandlet hvilke endringer av bebyggelsen som krever kvalifisert flertall etter borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1:

.....«Vurderingen etter denne bestemmelse knytter seg først og fremst til det kvalitative ved tiltaket – hvorvidt det innebærer en vesentlig endring av forholdene i borettslaget. Hvor meget tiltaket vil koste er av underordnet betydning, hvis det kan karakteriseres som en vesentlig endring. På den annen side krever vedlikeholdsarbeider o l aldri kvalifisert flertall selv om de er meget kostbare. Det samme gjelder hvis man kombinerer vedlikeholdet med en viss standardheving».

I borettsloven av 2003 § 8-9 er styrets kompetanse kommet slik til uttrykk:

> «Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om
>
> 1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
> 2. .....»

Det fremgår av forarbeidene (NOU 2000:7 Burettslovene, side 152) at § 8-9 er en videreføring av § 46 annet ledd i borettslagsloven av 1960. Lagmannsretten finner derfor også støtte for sitt syn i Kåre Lilleholt, Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs: Borettslovkommentaren (2006), hvor det på side 598 sies at grensen mot vanlig forvaltning og vedlikehold ikke alltid vil være lett å trekke. Nye og moderne løsninger kan medføre en standardheving, men dette er ikke alltid nok til at det blir tale om en ombygging. Det nevnes at utskifting av stamrørnettet kan gjøre det nødvendig å bryte opp badegulvet i den enkelte leilighet, uten at dette endrer vurderingen av om tiltaket er vanlig vedlikehold.

Det fremgår videre her at det nok har vært vanlig å innhente samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall ved store rehabiliterings- og moderniseringsarbeider, uten at grensen mellom ombygging og vedlikehold har vært satt på spissen. Lagmannsretten tilføyer at en slik praksis ikke kan føre til et annet resultat. Det bemerkes at saksbehandlingen har vært grundig. Saken var godt forberedt og de ulike alternativer belyst. Det har hele veien vært et klart flertall for den foretatte rehabilitering.

Etter dette er det ikke nødvendig for lagmannsretten å ta stilling til spørsmål om voteringsrekkefølge og om eventuell feil ved generalforsamlingsvedtaket 3. juni 2003 er reparert ved vedtaket av 19. august 2003.

Lagmannsretten behandler dernest ankende parts subsidiære anførsel om at vedtaket av 3. juni 2003 er ugyldig på grunn av tilsidesettelse av prinsippene om mindretallsvern.

Borettsloven av 2003 har i § 7-13 lovfestet et mindretallsvern som innebærer at generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller andelslaget. Selv om loven av 1960 ikke hadde lovfestet en slik regel, var mindretallsvernet et velkjent selskapsrettslig prinsipp som også må få betydning for vedtaket i Ulven borettslag.

Prinsippet er blant lagt til grunn i dom inntatt i Rt-1966-70, hvor det ble uttalt at et vedtak i et borettslag ikke er i strid med mindretallsvernet dersom det «fremtrer som en saklig avgjørelse og innebærer en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for borettslaget.» I dom inntatt i RG-1999-1395 er det uttalt at likhetsprinsippet ikke er absolutt, og at mindretallets interesser må vike der det treffes vedtak som samlet sett er til fordel for borettslaget selv om det innebærer en viss forskjellsbehandling av andelseiere. Det uttales under henvisning til nevnte høyesterettsdom at vedtaket likevel vil være gyldig «når det bygger på en samlet avveining av hva som tjener borettslaget og så fremt det ikke diskriminerer enkelte andelseiere».

Lagmannsretten er kommet til at vedtaket ikke kan kjennes ugyldig på bakgrunn av tilsidesettelse av reglene om mindretallsvern. Vedtaket er ikke egnet til å gi enkelte andelseiere en urimelig berikelse på andres bekostning, og det kan ikke sies å være diskriminerende for fireroms leilighetene. Lagmannsretten viser til at det forelå et utvilsomt behov i Ulven borettslag for å rehabilitere våtrommene, og andelseierne fikk nødvendig informasjon om de ulike alternativene for rehabilitering før votering. Vedtaket var i seg selv fornuftig og tjente borettslaget som sådan. Den opprinnelige løsningen for fireromsleilighetene skyldtes de fysiske forholdene ved rominndelingen i leilighetene, og ikke en urimelig forskjellbehandling. Som tingretten finner også lagmannsretten at det må kunne ses noe hen til de etterfølgende forhold ved at fireroms leilighetene fikk tilbud om å innlemme WC i baderommet uten ekstra kostnad. Ved at de fleste andelshavere med fireroms leiligheter takket ja til tilbudet, fikk alle andelshavere tilnærmet samme ytelse. At Brennevann ble påført en ekstra kostnad ved heving av dørkarmen da han takket ja til tilbudet om å inkludere WC i baderommet, kan ikke anses som en urimelig forskjellsbehandling som kan velte et ellers fornuftig vedtak som etter en totalvurdering er til gagn for borettslaget.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at vedtaket av 3. juni 2003 er gyldig.

Tingrettens dom blir på denne bakgrunn å stadfeste, herunder også omkostningsavgjørelsen.

Anken har ikke ført frem, og omkostningsspørsmålet for lagmannsretten skal da avgjøres etter tvml § 180 første ledd. Lagmannsretten finner at Bjørn Brennevann bør dekke motpartens omkostninger etter hovedregelen, da unntaksbestemmelsen ikke finnes anvendelig.

Advokat Daniel Kjørberg Siraj har fremlagt en omkostningsoppgave på 65.000 kroner inkl. mva. som i sin helhet refererer til salær. Lagmannsretten legger oppgaven til grunn for omkostningsfastsettelsen.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

1. *Tingrettens dom stadfestes.*
2. *I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Bernt Brennevann til Ulven borettslag v/ styrets formann 65.000 -sekstifemtusen- kroner innen 2 -to- uker fra denne doms forkynnelse, med tillagt rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.*

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 54 **Selskapsnavn:** ENERHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Styrets forslag vedtas

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. februar 2026 kl. 18:00, St. Hallvard kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Velkommen og valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll, tellekorps og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden
6. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Velkommen og valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret i Enerhaugen borettslag foreslår at Kent Varmedal velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Kent Varmedal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll, tellekorps og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Det bør også velges minst to personer til å telle stemmer ved avstemminger som håndsopprekning.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Nicolai Trætteberg fra OBOS som protokollfører. Styret foreslår videre at generalforsamlingen velger to av de fremmøtte som tellekorps, og to av de fremmøtte andelseierne til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg valgt. Som tellekorps ble [Navn] og [Navn] valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamling reguleres i vedtektenes kapittel 9. Her fremkommer det:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling:
(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
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 0054 Enerhaugen Borettslag Vedtekter.pdf

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forretningsorden for ekstraordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

1. Andelseiere har tale-, forslags- og stemmerett i samsvar med vedtektene. Andre med møterett kan gis ordet av møteleder.
2. Taletid er inntil **3 minutter per innlegg**. Replikk kan gis med inntil **1 minutt**. Generalforsamlingen kan vedta endringer i taletiden.
3. Forslag skal fremmes skriftlig til møteleder før saken tas opp til votering. Kun saker oppført i innkallingen kan behandles.
4. Møteleder kan foreslå å sette strek i debatten. Forslag om strek avgjøres med simpelt flertall.
5. Avstemning skjer ved håndsopprekning.

6. Møteleder har ansvar for ro og orden og kan frata ordet ved brudd på forretningsordenen.

Forslag til vedtak

Forretningsorden godkjennes

Sak 6

Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og faktiske forhold

Enerhaugen borettslag ble oppført i perioden 1961–1965. Borettslagets vann- og avløpsrør er i hovedsak originale fra byggeåret og har dermed vært i bruk i om lag 60 år. Det er ikke gjennomført noen helhetlig utskifting av disse installasjonene siden oppføring.

Borettslaget har over tid hatt gjentatte vannskader og lekkasjer knyttet til både vannrør, avløpsrør og sluk. Risikoen for nye skader vurderes som økende, og forsikringsmessige forhold tilsier at skader som følge av aldrende rør i begrenset grad vil bli ansett som uforutsette.

Styret har over flere år innhentet uavhengige tekniske vurderinger av bygningsmassen og de tekniske installasjonene:

- Hjellnes Consult (2016) konkluderer med at vann-, avløps- og varmerør har utløpt sin tekniske levetid, og anbefaler helhetlig utskifting i forbindelse med våtromsrehabilitering. Rapporten peker på at inngrep i våtrom uansett vil være nødvendig ved utskifting av rør, og at samlet rehabilitering er den faglig riktige løsningen .
- Multiconsult (2018) bekrefter at vann- og avløpsrør er fra byggeårene og at teknisk levetid er utløpt. Det anbefales planlegging av full utskifting som del av et større vedlikeholdsløp for borettslaget .
- Prosjekt & Byggherre Consult AS (2025) vurderer både rørfornying og full rehabilitering. De konkluderer med at rørfornying ikke løser utfordringer knyttet til vannrør, sluk uten klemring, brannskiller og forsikringsmessig risiko, og anbefaler full utskifting (nullstilling) av vann- og avløpsrør som en varig løsning .
- OBOS Prosjekt (2025) bekrefter i sin tilstandsvurdering at både vann- og avløpsrør har nådd eller overskredet forventet levetid, og at risiko for lekkasjer og følgeskader vil øke betydelig dersom tiltak utsettes. OBOS Prosjekt anbefaler videre at vannrør, avløpsrør og sluk planlegges og gjennomføres samlet i ett helhetlig prosjekt, med samtidig rehabilitering av våtrom, da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og redusert belastning for beboerne sammenlignet med en oppdelt gjennomføring.

Samlet sett viser disse vurderingene over en periode på nær 10 år et entydig faglig bilde: videre utsettelse av helhetlige tiltak innebærer høy teknisk, økonomisk og forsikringsmessig risiko.

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

- alle innvendige avløpsrør,
- alle vannrør for kaldt og varmt tappevann,
- sluk og tilhørende rørføringer,

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

Alle protokoller fra tidligere generalforsamlinger er tilgjengelig på Vibbo og har i tillegg blitt distribuert til ikke-digitale beboere.

2013–2015

Generalforsamlingene behandlet og vedtok flere enkeltprosjekter (bl.a. heiser, lås- og nøkkelsystem, ytterdører og solceller). Vedtakene ga styret fullmakt til å gjennomføre konkrete tiltak, men det ble ikke fastsatt noen overordnet eller bindende rekkefølge for fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

2016

Generalforsamlingen vedtok at styret skulle bestille en tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for borettslaget. Hensikten var å skaffe et faglig grunnlag for senere beslutninger og prioriteringer – ikke å låse rekkefølgen på prosjekter.

2017

Med bakgrunn i tilstandsrapport fra Hjellnes Consult presenterte styret en *anbefalt* intern prioritering (betong/fasader → vinduer og balkongdører → VVS).
Vedtaket som ble fattet gjaldt imidlertid kun fullmakt til videre betongundersøkelser og at styret skulle legge frem en samlet fremdrifts- og økonomiplan for senere behandling. Selve rekkefølgen ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

2018 (ekstraordinær generalforsamling)

Styret la frem en foreløpig prioriteringsrekkefølge (garasje → tak → fasader → våtrom/ventilasjon/varme). Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å starte forprosjekt på garasjeanleggene, samt utrede de øvrige områdene videre. Rekkefølgen ble presentert som en anbefaling, ikke vedtatt som bindende plan.

2020

I forbindelse med behandling av garasjeprosjektet ble den samme prioriteringen gjengitt som styrets anbefaling, basert på Multiconsult-rapporten. Også her gjaldt vedtakene garasjeprosjektet – ikke en fast låsing av fremtidige prosjekter.

2025 – forslag om å prioritere rehabilitering av bad

Det ble fremmet forslag om å prioritere bad/våtrom. Styret anbefalte å stemme mot forslaget da forarbeidet for prosjektet av allerede i gang og det skulle komme informasjonsmøter og nytt forslag fra styret seinere. Forslaget ble nedstemt av generalforsamlingen.

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

Tiltaket gjelder nødvendig vedlikehold og utskifting av borettslagets felles vann- og avløpsinstallasjoner som har utløpt teknisk levetid. I henhold til borettslagsloven § 7-11 og borettslagets vedtekter punkt 9-8 kan slike vedtak treffes med simpelt flertall, så lenge tiltaket ikke innebærer vedtektsendringer eller går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Styret legger til grunn at vilkårene for vedtak med simpelt flertall er oppfylt.

Dette er også fastslått i rettspraksis. I Borgarting lagmannsretts dom RG-2007-706 (Ulven borettslag) ble vedtak om omfattende våtromsrehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør ansett som lovlig vedtatt med simpelt flertall, da tiltaket var begrunnet i nødvendig vedlikehold av felles anlegg og ikke ble ansett som en standardheving som utløser krav om kvalifisert flertall. Dom fra Borgarting lagmannssrett er vedlagt.

Styret legger derfor til grunn at det foreliggende forslaget er et vedlikeholdstiltak som lovlig kan vedtas med simpelt flertall på generalforsamlingen.

Styrets vurdering

Styret foreslår at borettslaget gjennomfører et helhetlig prosjekt med full utskifting (nullstilling) av felles vann- og avløpsrør. Tiltaket innebærer utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter i leilighet, utskifting av avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og nye overflater. Varmeanlegget (radiatorer) inngår ikke i prosjektet.

Som en direkte konsekvens av rør- og våtromsrehabiliteringen vil badene bli tilbakeført til moderne teknisk standard. Informasjonsmateriellet som er distribuert tidligere beskriver blant annet etablering av nye membraner, varmekabler, nye flislagte overflater samt demontering og remontering av eksisterende installasjoner der dette er relevant. Dette gir våtrom som tilfredsstiller dagens krav og reduserer risiko for fremtidige lekkasjer og følgeskader.

Styret har innhentet vurderinger og prisestimat fra flere aktører. For helhetlig nullstilling foreligger det budsjettoverslag som indikerer en samlet kostnad i størrelsesorden ca. 350–450 000 kroner per leilighet for komplett utskifting av vann og avløp inkludert sluk og nye våtromsoverflater. Dette fremstår samlet sett som lavere enn en oppdelt løsning over tid, hvor avløp, vannrør og våtrom gjennomføres som separate prosjekter (estimert samlet til ca. 460–640 000 kroner per leilighet).

Tilsvarende gjelder Norsk Rørfornying, som også tilbyr strømpefornying av avløp som et isolert tiltak. TT Teknikk og Norsk Rørfornying har gitt prisestimat basert på rørfornying/strømpeforing av avløpsrør. TT Teknikk sitt estimat for rørfornying av stammer og grenrør er priset til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva, og omfatter kun rehabilitering av avløpsrør. Tilbudet inkluderer ikke utskifting av vannrør, sluk eller tilbakeføring av bad, og forutsetter i tillegg separate arbeider for pågreninger, sluk og bygningsmessige inngrep.

Styret legger til grunn at disse alternativene representerer mindre omfattende delprosjekter, som vil måtte kombineres med senere prosjekter for vannrør og våtrom. Dette innebærer flere byggefaser over tid, lengre samlet belastning for beboerne, og risiko for mindre helhetlige tekniske løsninger. En samlet nullstilling gir derimot mulighet til å gjennomføre alt i én prosjektperiode, med koordinert fremdrift, bedre tekniske løsninger og full tilbakeføring av våtrom i samme operasjon.

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

Likviditetsanalysen og den tekniske rapporten fra Prosjekt & Byggherre Consult AS viser at det er betydelig forskjell i både investeringsbehov og langsiktig økonomi mellom rørfornying og full rehabilitering.

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

- **Rørfornying (kun avløp):** ca. 100 000–125 000 per leilighet inkl. mva. Dette gir en begrenset levetidsforlengelse (typisk 10–20 år), og løser ikke utfordringer knyttet til vannrør, sluk eller våtrom. Det er i tillegg betydelig risiko for at vannrør og bad må rehabiliteres i senere prosjekter.
- **Full rehabilitering / nullstilling (vann, avløp og våtrom):** ca. 312 500–362 500 per leilighet inkl. mva. Dette inkluderer utskifting av alle rør, nye membraner og moderniserte våtrom, og gir forventet levetid på 50 år eller mer, med lavere risiko for fremtidige lekkasjer og vedlikeholdskostnader.

Som del av beslutningsgrunnlaget har borettslaget også mottatt konkrete prisestimat på rørfornying:

- **Norsk Rørfornying** har tilbudt rørfornying av avløpsrør for hele borettslaget til ca. 18,65 mill. kroner inkl. mva. Tillegg for rehabilitering av sluk kommer i tillegg og er ikke inkludert i grunnprisen. Styret kan ikke se at tilbudet er korrekt utformet, siden mottatt tilbud gjelder 392 bad og vil ikke være direkte sammenlignbart siden borettslaget består av 472 leiligheter.
- **TT Teknikk** har tilbudt rørfornying av avløpsstammer og grenrør til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva., med ytterligere kostnader for ventilasjonssjakter, pågreninger i leiligheter og eventuelle bygningsmessige arbeider.

Begge disse tilbudene omfatter kun rehabilitering av avløpsrør. Vannrør, sluk og våtrom inngår ikke, og må derfor håndteres i egne prosjekter på et senere tidspunkt.

Styret legger til grunn at en løsning basert på rørfornying av avløp i praksis vil innebære flere separate prosjekter: først rehabilitering av avløpsrør, deretter egne prosjekter for utskifting av vannrør, og til slutt egne prosjekter for sluk og rehabilitering av bad. Dette betyr flere byggefaser over tid, gjentatte inngrep i leilighetene og høyere samlet belastning for beboerne. OBOS Prosjekt påpeker i sitt presentasjonsmateriale at en slik tredelt gjennomføring gir dårligere tekniske løsninger, blant annet fordi vannrør da må trekkes utenfor våtrom og innkasses i tørre rom, noe som reduserer vannskadesikkerheten og begrenser muligheten for helhetlige tekniske forbedringer.

Ved en samlet nullstilling gjennomføres derimot utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter, avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og overflater i én prosjektperiode. OBOS Prosjekt anbefaler denne helhetlige tilnærmingen («1 prosjekt – 1 prosjektperiode»), da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og kortere samlet byggetid per leilighet sammenlignet med en oppdelt gjennomføring. Dette gir full tilbakeføring av bad til moderne standard og én samlet belastning for beboerne.

Styret vurderer derfor, i tråd med likviditetsanalysen og de samlede faglige anbefalingene, at selv om full rehabilitering har høyere investeringskostnad på kort sikt, fremstår dette som den mest robuste og kostnadseffektive løsningen i et langsiktig perspektiv.

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Styret har vurdert etablering av IN-ordning i forbindelse med finansiering av det foreslåtte prosjektet. IN-ordning innebærer at den enkelte andelseier kan innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, med tilsvarende reduksjon i egne kapitalkostnader.

Styret har behandlet spørsmålet i styremøte og gjort en samlet vurdering av konsekvensene for borettslaget. Selv om ordningen kan gi økt valgfrihet for enkelte andelseiere, innebærer den samtidig en mer kompleks lånestruktur og reduserer borettslagets samlede finansielle fleksibilitet. Etter styrets vurdering kan dette gjøre fremtidige låneopptak og refinansiering mer krevende, særlig dersom borettslaget senere må gjennomføre nye større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak.

Videre har styret lagt vekt på at innbetalinger under IN-ordningen ikke kan reverseres, og at nye lån ikke automatisk omfattes av eksisterende IN-avtale. Dette kan over tid føre til en fragmentert finansieringssituasjon, der borettslaget får ulike lånebetingelser, noe som samlet sett svekker borettslagets handlefrihet.

På denne bakgrunn har styret kommet til at ulempene for borettslaget som helhet på nåværende tidspunkt veier tyngre enn fordelene for andelseiere. Styret anbefaler derfor ikke å inngå avtale om IN-ordning i forbindelse med dette prosjektet.

Styret presiserer at dette er en vurdering gjort ut fra dagens situasjon og prosjektets omfang, og at IN-ordning eventuelt kan vurderes på nytt ved en senere anledning.

Konklusjon

For gjennomføring av prosjektet planlegger styret å engasjere ekstern prosjektleder (eget firma) som skal representere borettslaget gjennom hele prosjektfasen. Prosjektleder vil blant annet utarbeide tilbudsgrunnlag, innhente og evaluere tilbud fra entreprenører, bistå styret i valg av entreprenør, samt følge opp kontrakt, fremdrift, kvalitet, økonomi og kommunikasjon med beboerne underveis. Borettslaget vil formelt være byggherre, mens prosjektleder ivaretar den daglige prosjektoppfølgingen på vegne av styret, inkludert byggemøter, befaringer i leiligheter, økonomioppfølging og overtakelse.

Styrets innstilling

Styret vurderer på denne bakgrunn at et helhetlig prosjekt med nullstilling og samtidig tilbakeføring av bad gir best samlet løsning teknisk, økonomisk og gjennomføringsmessig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at Enerhaugen borettslag skal gjennomføre et prosjekt for full utskifting (nullstilling) av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og tilhørende rørføringer, i leiligheter og fellesarealer.

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

- ferdigstille planlegging av prosjektet,
- innhente og inngå nødvendige avtaler med rådgivere og entreprenører,
- gjennomføre nødvendig låneopptak og tilpasse felleskostnader i tråd med godkjent finansieringsplan.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Vedlegg

2. 0054 Enerhaugen Borettslag - likviditetsanalyse DE 11.07.25.pdf

3. Oversikt kostnadsanslag.pdf

4. 2007 Borgarting Lagmannsrett - Dom - RG-2007-706 (Ulven borettslag).pdf

5. Blank side.pdf

VEDTEKTER

for Enerhaugen Borettslag org nr 948 152 525

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.03.2006.
endring på ordinær generalforsamling den 04.04.2013
endring på ordinær generalforsamling den 24.03.2015
endring på ordinær generalforsamling 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Enerhaugen 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 en 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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn 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 et hvert 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 èn 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 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 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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).

(7) Bruksoverlating kan kun skje til reelle fysiske personer. Bruksoverlating skal ikke skje via tredjepart som utleiemegler eller lignende. Andelseier pålegges å fremskaffe minst én referanse fra leietaker.

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.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med innvendig stoppekran, 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 ytterdør til leilighet, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(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 ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og 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.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte 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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år, 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. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 leiere 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

Likviditetsanalyse Enerhaugen Borettslag

v/Anders Nicolai Aaby Trætteberg, OBOS Eiendomsforvaltning
Oslo, 11.07.2025

BESKYTTET

Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt våtromsrehabilitering i Enerhaugen Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra selskapet rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning (Anders Nicolai Aaby Trætteberg) og styreleder (Sigve Sandvik Lærdal).

Alternativ 1 – Våtromsrehabilitering (30 års løpetid):
Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 200.000.000,-. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. 30.06.2028. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra styreleder/selskapets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

Nytt lån forutsettes utbetalt i flere deler, med første delutbetaling pr. 01.01.2026 og siste delutbetaling pr. 30.06.2028.

Lånet er lagt inn med avdragsfrihet frem til prosjektslutt, det vil si 30 måneder.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år.

Alternativ 2 – Våtromsrehabilitering (40 års løpetid):
Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 200.000.000,-. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. 30.06.2028. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra styreleder/selskapets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

Nytt lån forutsettes utbetalt i flere deler, med første delutbetaling pr. 01.01.2026 og siste delutbetaling pr. 30.06.2028.

Lånet er lagt inn med avdragsfrihet frem til prosjektslutt, det vil si 30 måneder.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 40 år.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

Oppsummering Enerhaugen Borettslag		
	Alternativ 1	Alternativ 2
Løpetid nytt lån	30 år	40 år
Avdragsfrihet lån rehabilitering	30 mnd.	30 mnd.
Prosjektkostnad takomlegging	kr 200 000 000	kr 200 000 000
Finanskostnader	kr 12 343 500	kr 12 343 500
Total prosjektkostnad rehabilitering	kr 212 343 500	kr 212 343 500
Nytt lån rehabilitering	kr 178 000 000	kr 178 000 000
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2026	22 %	20 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2027	3 %	3 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2028	3 %	3 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2029	3 %	3 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2030	3 %	3 %
Totalt anbefalt økning i felleskostnader	37 %	35 %

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholding på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,10 % p.a. for lån. En økning i rentenivået på 1 % må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 7 % for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.07.2025.
- Budsjettert rente på nytt og løpende lån i Handelsbanken er 5,10 % p.a., som er i tråd med dagens rentenivå. Ved nytt låneopptak i OBOS-banken, forutsettes det at lånet i Handelsbanken refinansieres til OBOS-banken.
- Budsjettert rente på lån i Husbanken er 1,087 % iht. nåværende fastrenteavtale.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Andre inntekter er bodleie, eiendomsskatt, forretningslokale, garasje, internett, leie, parkering og TV/Kabelanlegg.

- Ordinære vedlikeholdskostnader er lagt inn med kr 2.530.000,- årlig iht. budsjett for 2025, med fradrag for ekstraordinære vedlikeholdskostnader på kr 3.000.000,-. Ordinært vedlikehold inflasjonsjusteres med 1,5% hvert halvår fra 2026
- Driftsutbetalinger for 2025 er lagt inn iht. budsjett for 2025. Men kostnader knyttet til konsulenthonorar er redusert med kr 1.650.000,- til kr 500.000,-. Fra 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Innestående på konto pr. 30.06.2025 er lagt inn med kr 15.478.579,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken. Miljøkonto og skattetrekkskonto er ikke inkludert.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 976.209,- iht. økonomisk rapport pr. 30.06.2025.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger.
Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Daniel Edvardsen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 03 10 11

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 og 2.

Oversikt over kostnadsanslag, levetid og prosjektfaser

Alternativ	Omfang	Total kostnad (inkl. mva.)	Ca. pris pr. leilighet (inkl. mva.)	Forventet levetid	Antall prosjektfaser	Kommentar
Rørfornying (generelt estimat)	Strømpeforing av avløpsrør (stammer og grenrør). Vannrør, sluk og bad inngår ikke.	–	**100–125 000 kr**	Ca. **10–20 år**	**3** (avløp → vannrør → våtrom)	Likviditetsanalysens erfaringsintervall. Begrenset levetidsforlengelse. Krever senere egne prosjekter for vannrør og bad.
Norsk Rørfornying – tilbud (korrigert til 472 leiligheter)	Rørfornying av avløp	Ca. **22,5 mill. kr**	Ca. **47 600 kr**	Ca. **10–20 år**	**3**	Kun avløp. Opprinnelig tilbud gjelder 392 leiligheter (18,65 mill. kr). Her proporsjonalt justert til 472. Slukrehabilitering og øvrige arbeider kommer i tillegg.
TT Teknikk – tilbud	Rørfornying av avløpsstammer og grenrør	Ca. **18,6 mill. kr**	Ca. **39 400 kr**	Ca. **10–20 år**	**3**	Kun avløp. Tillegg for ventilasjonssjakter, pågreninger og bygningsmessige arbeider kommer i tillegg.
Full rehabilitering / nullstilling	Utskifting av alle vann- og avløpsrør, sluk samt rehabilitering av våtrom med nye membraner og overflater	–	**312 500–362 500 kr**	**50+ år**	**1**	Helhetlig løsning i én prosjektperiode med full tilbakeføring av bad til moderne standard og lavere langsiktig risiko.

LOVDATA

Borgarting lagmannsrett - Dom. - LB-2005-169095 - RG-2007-706

Instans	Borgarting lagmannsrett – Dom.
Dato	2007-01-03
Publisert	LB-2005-169095 – RG-2007-706
Stikkord	Boligrett. Borettslag. Kvalifisert flertall. Mindretallsvern.
Sammendrag	På generalforsamling i borettslag ble det med simpelt flertall vedtatt rehabilitering av våtrom. En andelseier hevdet forgjeves at vedtaket om rehabilitering måtte kjennes ugyldig da vedtaket ikke oppnådde kvalifisert flertall, jfr. lov om borettslag (1960) § 46 annet ledd nr. 1. Anførselen om at vedtaket var i strid med prinsippet om mindretallsvern førte heller ikke frem.
Saksgang	Oslo tingrett TOSLO-2004-60725 – Borgarting lagmannsrett LB-2005-169095. Anke til Høyesterett nektet fremmet, HR-2007-596-U.
Parter	Bernt Brennevann (Advokat Cicilie Røttum) mot Ulven borettslag (Advokat Daniel Kjørberg Siraj).
Forfatter	Lagdommer Kjersti Graver. Lagdommer Sidsel B. Lindseth. Tilkalt dommer sorenskriver Marit Nervik.

Innholdsfortegnelse

Borgarting lagmannsrett - Dom. - LB-2005-169095 - RG-2007-706 1
Innholdsfortegnelse.....2

Saken gjelder krav om at vedtak på generalforsamling i borettslag kjennes ugyldig.

Ulven borettslag er et borettslag fra 1954 med 432 boenheter. Det finnes både toroms, treroms og fireroms leiligheter i borettslaget. Andelseier Bernt Brennevann inngikk 10. november 1993 husleiekontrakt med Ulven borettslag for en fireroms leilighet. Denne type leiligheter har hatt et noe mindre bad enn de øvrige, da WC har vært utskilt som et eget rom.

På slutten av 1990-tallet ble styret oppmerksom på en rekke vannskader. Vann trengte igjennom noen gulv slik at taket i leilighetene under fikk skader. Styret fikk i 1998 utarbeidet en generell tilstandsrapport hvor det fremgikk at blant annet at avløpsrørene og til dels vannrørene var utslitte og burde skiftes. I 1999 innhentet styret en rapport fra OBOS Prosjekt AS hvor det ble gitt en generell redegjørelse for rehabilitering av våtrom samtidig som det ble gjennomgått hvilke tiltak som måtte iverksettes i Ulven borettslag. Det fremgikk at det var nødvendig med en fullstendig utskiftning av alle vann- og avløpsrør for å få en vannskadesikker og funksjonell løsning for samtlige leiligheter. Det ble anbefalt at badene ble oppgradert til fremtidig 30-års standard med vanntett membran, påstøp og fliser på gulv, og helst membran og fliser på veggene. Det ble anbefalt at alle rørene ble skiftet ut samtidig, da individuell rehabilitering ville medføre mange byggeperioder med avstengt vann og avløp og mye administrasjon.

Styret fremmet forslag om våtromsrehabilitering på ekstraordinær generalforsamling i 2001. Forslaget ble nedstemt. Ved ordinær generalforsamling i 2002 fikk styret fullmakt til å arbeide videre med rehabilitering av våtrommene. Det ble holdt anbudskonkurranse våren 2003, og beboerne ble orientert om behovet for rehabilitering og de fire ulike alternativ for rehabilitering som styret hadde fått utredet. Styret la til grunn at borettslaget hadde en plikt til å tilbakeføre den enkelte leilighet til den standard den hadde fra før, og alternativ 1 var av denne grunn intet reelt alternativ da det ikke tok høyde for tilbakeføringskostnadene. Styret valgte derfor å fremme alternativene 2, 3 og 4 for generalforsamlingen.

Bernt Brennevann sendte et brev til styret i borettslaget 24. mai 2003 hvor han pekte på at de største leilighetene med de minste badene ville betale mest, selv om kostnadene for hvert enkelt bad ville være om lag det samme. Han foreslo derfor at kostnadene for rehabiliteringen skulle være lik for alle leietakerene uavhengig av størrelse på leiligheten.

På den ekstraordinære generalforsamlingen 3. juni 2003 møtte 181 andelseiere samt 28 med fullmakt. Styret fremsatte forslag om at borettslaget skulle gjennomføre våtromsrehabilitering med utskiftning av sluk, vann- og avløpsrør i tråd med ett av de tre alternativene som var presentert i brosjyre som var distribuert til beboerne. Mot dette forslaget sto et forslag fra en andelseier om at feil og skader på badene skulle repareres fortløpende etter hvert som skadene oppsto, og at rør kun skulle skiftes hvis lekkasjen skyldtes defekte sluk eller rør.

Styrets forslag til vedtak fikk flertall med 118 stemmer, dvs. 63,78 % av stemmene. Generalforsamlingen stemte deretter over de tre alternative rehabiliteringsforslagene. Alternativ 4 som var mest omfattende, fikk 120 stemmer, dvs. 68,18 % av stemmene. Anslåtte kostnader var her oppgitt til 76.900.000 kroner, med et beregnet lånebehov på 61.700.000 kroner.

Den 23. juni 2003 krevde Bernt Brennevann og andre andelseiere at det ble innkalt til ny generalforsamling. Det ble krevd at vedtaket om å gjennomføre rehabiliteringsalternativ 4 ble kjent ugyldig, at det ble opprettet en brukerkomité og at det skulle utredes et nytt alternativ hvor det kun ble utbedret feilene ved rør og lignende som borettslaget hadde en vedlikeholdsplikt for. Arbeidet for øvrig skulle bekostes av den enkelte andelseier.

I ny generalforsamling 19. august 2003 ble styrets forslag om at kostnadene ved rehabilitering av baderommene ble fordelt i henhold til fordelingsnøkkelen, stilt opp mot Brennevanns forslag om at kostnadene skulle fordeles kronemessig likt på alle andelseierne i borettslaget. Styrets forslag ble vedtatt med 92 mot 23 stemmer. Styret fremmet videre forslag om at vedtaket på ekstraordinær generalforsamling av 3. juni 2003 om å velge alternativ 4 ble opprettholdt. Dette forslaget ble satt opp mot Brennevanns forslag om at valget av alternativ 4 oppheves. Styrets forslag ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall. Forslaget fra Brennevann om å lage en ny anbudsrunde ble også forkastet.

Våtrommene ble ferdig rehabilitert våren 2005. Kostnadene ble lavere enn først antatt, 63 millioner kroner. Dette skyldtes dels at det var budsjettert med byggherrereserver som ikke ble brukt, og dels at borettslaget fikk en gunstigere finansiering.

Ved stevning datert 12. oktober 2004 til Oslo tingrett nedla Bernt Brennevann påstand om at vedtakene på ekstraordinær generalforsamling 3. juni 2003 om gjennomføring av våtromsrehabilitering og om kostnadsfordeling ble kjent ugyldige. I tilsvaret påsto Ulven borettslag seg frifunnet.

Oslo tingrett avsa den 15. september 2005 dom med slik domsslutning:

1. Ulven borettslag v/ styrets formann frifinnes.
2. Bernt Brennevann dømmes til å betale Ulven borettslag v/ styrets formann lagets omkostninger med 105.760 – etthudreogfemtusensyvhundreogseksti – kroner med tillegg av forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling § 3 første ledd fra forfall til betaling skjer.
3. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Nærmere enkeltheter om sakens faktum fremgår av tingrettens redegjørelse for saksforholdet og av lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Bernt Brennevann har i rett tid påanket dommen til Borgarting lagmannsrett. Anken er begrenset til å gjelde lovanvendelsen knyttet til vedtaket om våtromsrehabilitering. Ulven borettslag har tatt til motmæle.

Ankeforhandling ble holdt i Borgarting lagmannsretts hus 7. og 8. desember 2006. Bernt Brennevann møtte og avga forklaring. Som partsrepresentant for Ulven borettslag møtte styreleder Per Larsen. Det ble ført to vitner. Lagmannsretten besluttet at ankende parts anførsel om at vedtaket 3. juni 2003 var i strid med prinsippet om mindretallsvern, fremsatt to dager før ankeforhandlingen, ikke skulle avskjæres i medhold av tvistemålsloven § 375 annet ledd.

Ankende part, Bernt Brennevann, har i hovedsak anført:

Generalforsamlingsvedtaket 3. juni 2003 må kjennes ugyldig. Prinsipalt anføres at vedtaket er ugyldig som en følge av at vedtaket om våtromsrehabilitering krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen i henhold til borettslagsloven § 46 annet ledd nr.1, og at det ikke forelå slikt kvalifisert flertall. Subsidiært anføres at vedtaket er i strid med det ulovfestede prinsippet om mindretallsvern.

Rehabiliteringsalternativ 4 gikk utover de forskriftsmessige krav og innebar omfattende tiltak i den enkelte andelseiers bolig, både bygningsmessige forandringer og andre vesentlige endringer. Dette går utover alminnelig vedlikehold. Det innebar også en vesentlig oppgradering av standard. Det ble foretatt inngrep i kjøkken, innkassing av vann- og avløpsrør, flislegging av bad, senking av tak, heving av gulv, legging av vannbåren gulvvarme, innlemming av separat toalettrom, fjerning av dør og montering av veggbehengte toaletter med innebygd sisterne. Arbeid utover oppfyllelse av de forskriftsmessige krav krever 2/3 flertall. Dette er også lagt til grunn av OBOS i flere artikler. Det forelå for øvrig intet akutt behov for utskifting av rør i alle leilighetene. Arbeidet kunne ha vært utført gradvis over tid.

Det er ikke grunnlag for en innskrenkende tolkning av borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1. Formålet med skrankene for borettslagets myndighet er å hindre igangsetting av kostbare tiltak i borettslaget, å hindre at den enkelte andelseier påføres utgifter og at andelseierne påføres ulemper i forbindelse med tiltaket. Det vises til forarbeider, juridisk litteratur, praksis, reelle hensyn og rimelighetshensyn. Ordlyden i borettslagsloven av 2003 presiserer hvilke avgjørelser som må fattes med kvalifisert flertall, og utvider ikke området for hvilke vedtak som kan fattes med simpelt flertall. Tingrettens resultat vil ha vidtrekkende og uoversiktelige konsekvenser. Det vil innebære en tilsidesettelse av den enkelte andelseiers interesser og være i strid med prinsippene for mindretallsvern.

Den andre avstemningen 3. juni 2003 over alternative løsningsforslag skulle ikke vært avholdt så lenge det ikke var 2/3 flertall for rehabilitering. Avstemningsrutinene i borettslag ble ikke fulgt, og resultatet av avstemningen er således ikke relevant. Kun alternativ 1 kunne vært valgt med simpelt flertall da dette ikke går utover de forskriftsmessige krav ved rehabilitering av våtrom. Det er begått en feil når protester fra andelseiere ikke ble protokollert. Ugyldigheten kan ikke anses reparert ved etterfølgende vedtak av ekstraordinær generalforsamling 19. august 2003. Denne generalforsamlingen tok kun stilling til de ulike alternativene for rehabilitering som ble stilt i annen runde i generalforsamlingen 3. juni 2003, og tok ikke stilling til hvorvidt det i det hele tatt var tilstrekkelig kvalifisert flertall for generell rehabilitering.

Subsidiært anføres at prinsippet om mindretallsvern innebærer at det ikke kan treffes beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning, og prinsippet setter grenser for hvilke fellestiltak som kan gjennomføres i det enkelte tilfellet. Det vises til forarbeider, juridisk litteratur og rettspraksis. Vedtaket om rehabilitering favoriserte beboere i to- og treroms leiligheter på bekostning av

beboerne i fireroms leiligheter og påførte disse andelseierne ekstra ulemper ved økte kostnader, ekstra utbetalinger, gjenmuring av dør, arbeid med himling, innlemming av toalett med mer.

Bernt Brennevann har nedlagt slik påstand:

1. Ulven borettslags vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2003 om gjennomføring av våtromsrehabilitering kjennes ugyldig.
2. Ulven borettslag dømmes til å betale Bernt Brennevann sine saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten med tillegg av gjeldende rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

Ankemotparten, Ulven borettslag, har i hovedsak anført:

Problemstillingen er hvorvidt regelen i borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1 om at ombygging som på vesentlig måte endrer bebyggelsen, kommer til anvendelse på valg av rehabiliteringsalternativ 4, eller om det er tilstrekkelig med simpelt flertall fordi arbeidene er å anse som ordinært vedlikehold. Striden står i realiteten om den tilbakeføringsstandard som er valgt, innebærer en så stor endring at det er å anse som en ombygging som krever 2/3 flertall, eller om den er innenfor rammene av ordinært vedlikehold med en viss tidsmessig standardheving der det er tilstrekkelig med simpelt flertall. Ulven borettslag er prinsipalt av den oppfatning at det er tilstrekkelig med simpelt flertall.

Borettslaget hadde i årene før generalforsamlingen i 2003 registrert at tilstanden på mange av badene samt røropplegget i bygningsmassen var svært dårlig med et høyt antall vannskader som konsekvens. Hoveddelene av de fysiske arbeider som er gjennomført var del av et nødvendig vedlikeholdsarbeid på felles rør- og avløpsledninger som lå innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt iht leiekontraktene med andelseierne.

Det var både økonomisk og praktisk nødvendig å få arbeidet utført under ett. Arbeidene gjorde det nødvendig med full nedriving av badet fordi rør- og avløpsledninger er skjult i vegger, tak og gulv. Borettslaget pliktet å foreta tilbakeføring/gjenoppbygging etter leiekontrakten. Ved tilbakeføringen la man seg på en nøktern tidsmessig standard som ikke skilte seg vesentlig fra det som var vanlig på et flertall av bad i borettslaget før arbeidene startet. Det ble lagt membran på gulv og vegger for å sikre mot fuktgjennomgang. Valg av vannbåren varme i gulv, veggmontert klosett og nedforing av tak skyldtes beboernes ønske om å beholde vannbåren varme på bad, tekniske krav/hensiktsmessighet samt at den valgte løsning er i tråd med det som regnes som alminnelige tidsmessig standard.

Dessuten anføres at det uansett foreligger 2/3 flertall for det valgte alternativ 4. På generalforsamlingen 3. juni 2003 ble det først votert over om det skulle gjennomføres en rehabilitering i tråd med ett av de fremlagte alternativene. Dette forslaget fikk 63,78 % av stemmene. Deretter ble det stemt over tre ulike alternativene opp mot hverandre. Alternativ 4 fikk 2/3 flertall av de avgitte stemmene i den andre voteringsrunden.

Dernest anføres at eventuelle mangler ved avstemningen i alle tilfelle er rettet ved at den ekstraordinære generalforsamlingen i august 2003 vedtok å opprettholde alternativ 4 med 2/3 flertall. I henhold til alminnelige selskapsrettslige prinsipper må et eventuelt ugyldige vedtak uansett anses som reparert ved at kompetent organ i etterkant fatter vedtak om det samme spørsmål i tråd med de formelle krav som følger av lovgivning eller selskapets vedtekter.

Til motpartens subsidiære anførsel om at vedtaket om rehabilitering av våtrommene er i strid med det ulovfestede mindretallsvern, anføres at vedtaket verken innebærer at mindretallet ble diskriminert eller at flertallet ble beriket på mindretallets bekostning.

Ulven borettslag har nedlagt slik påstand:

1. Oslo tingretts dom av 15.09.05 i sak mellom Bernt Brennevann og Ulven borettslag stadfestes.
2. Bernt Brennevann betaler til Ulven borettslag saksomkostninger for lagmannsretten med tillegg av rente etter lov om forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Lagmannsretten er kommet til samme resultat som tingretten, og kan i hovedsak slutte seg til tingrettens begrunnelse. Ankesaken foranlediger imidlertid følgende oppsummering og bemerkninger fra lagmannsrettens side:

Det første spørsmålet lagmannsretten skal ta stilling til er hvorvidt vedtaket om våtromsrehabilitering etter alternativ 4 krevde kvalifisert flertall ved avstemningen på den ekstraordinære generalforsamling 3. juni 2003 for å bli gjennomført.

Forholdet mellom borettslaget og den enkelte andelseier er regulert i en standard husleiekontrakt. Det fremgår av § 6 at borettslaget plikter å sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Etter § 10 har borettslaget rett til å foreta de reparasjoner, installasjoner og den oppussing som finnes påkrevd til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Leieren har på sin side vedlikeholdsplikt innenfor leiligheten, jfr. § 4. Det er ikke omtvistet i saken at dersom borettslagets vedlikeholdsarbeider medfører skade på den enkelte leilighets vegger, gulv eller våtromsinventar, er borettslaget erstatningspliktig. Dette innebærer at borettslaget har plikt til å tilbakeføre vegger, gulv og tak til den stand de var i før arbeidene startet.

Forholdet mellom styrets og generalforsamlingens kompetanse reguleres i § 46 annet ledd i dagjeldende lov om borettslag av 4. februar 1960 nr. 2. Tvisten i nærværende sak relaterer seg til § 46 annet ledd nr. 1 som har følgende ordlyd:

> «Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
>
> 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
> 2. .....»

Borettslagsloven § 46 ble endret ved lovrevisjonen i 1977. Formålet var å sikre at det stod et reelt og betryggende flertall bak viktige vedtak, og § 42 annet ledd må ses i sammenheng med at det samtidig ble presisert at borettslaget kunne ha tilleggsformål «når de har sammenheng med andelseiernes bointeresser», jfr. § 1 tredje ledd. Hvilke saker som måtte ha kvalifisert flertall på generalforsamlingen for å bli gjennomført, er blant annet omtalt på side 98 ff. i NOU 1974:6 Om borettslagslovene:

> «Under nr 1 er nevnt visse saker som vedrører lagets faste eiendom. Byggeplanen, jfr. lov om boligbyggelag § 15 og § 16 og lov om borettslag § 25, fastlegger ikke for all fremtid anvendelsen av tomt og bebyggelse. Utviklingen kan gjøre det ønskelig eller nødvendig å foreta endringer. Slike endringer skal når de er vesentlige, ikke kunne gjennomføres uten kvalifisert flertall blant andelseierne på generalforsamling.
>
> Begrepet «ombygge» har ikke noen fast definisjon. Det brukes i noe forskjellig betydning i andre lover .... Her er tenkt på bygningsmessige forandringsarbeider som går ut over vedlikehold og reparasjon.
>
> .....
>
> Inn under bestemmelsen går også tiltak som uten å kunne betegnes som ombygging eller påbygging, endrer bebyggelsen på vesentlig måte. Det er her tenkt på eksteriør- og interiørmessige forandringer, f.eks. om et garasjehus omdannes til møtelokale. Alminnelige vedlikeholdsarbeider som utvendig maling kan derimot ikke sies å være noen vesentlig endring av bebyggelsen selv om nye farger velges. Derimot kan påsetting av ny ytterkledning sies å være en endring av bebyggelsen.
>
> .....
>
> Ved vurderingen av hva som er vesentlig, bør også størrelsen av lagets bebyggelse og tomt komme inn i bildet. For et lite lag vil et objektivt sett lite forandringsarbeid lettere fremtre som vesentlig enn for et stort lag.»

Den ankende part har bestridt at det forelå et akutt behov for utskiftning av rørene, men det var enighet mellom partene om at gjennomføring av våtromsrehabilitering etter alternativ 1 ikke var så omfattende at det ville vært nødvendig med kvalifisert flertall på generalforsamlingen. Styret mente imidlertid at dette alternativet var uaktuelt da det ikke inkluderte tilbakeføringsarbeider til tidligere standard i den enkelte leilighet. For den videre behandling finner lagmannsretten det hensiktsmessig å gi en oversikt over arbeidsbeskrivelsen i alternativ 1:

1. Sluk på bad og vann- og avløpsrør til bad, WC og kjøkken skiftes.
2. Vertikale vann- og avløpsrør skjules ved innkassing på vegg og ved tak.
3. Horisontale vannrør legges synlig på vegg i det enkelte bad/WC og i kjøkken. Utførelse i kobberrør.
4. Veggene på bad flislegges i dusjområdet. Membran bak fliser. Øvrige vegger males.
5. Det legges vinylbelegg på badegulv.
6. Eksisterende sanitærutstyr demonteres og remonteres.
7. Radiator på bad fjernes og erstattes med elektrisk varmeovn.

8. Radiator på kjøkken fjernes og erstattes med elektrisk panelovn.
9. Stoppekraner monteres i hver leilighet.
10. Toalettrom i fireroms leiligheter får vinylbelegg på gulv og innkasset rørføring. Vegger på toalettrom berøres ikke.

Til sammenligning inneholdt alternativ 4 som ble valgt, følgende arbeidsbeskrivelse med tillegg/endring i forhold til alternativ 1:

1. Det monteres vannbåren gulvvarme på bad tilknyttet sentralvarmeanlegget.
2. Det legges membran og fliser på badegulv.
3. Alle vegger flislegges med membran i våtsoner.
4. Taket senkes.
5. Radiator på kjøkken beholdes, noe som medfører at rørføring må legges om.
6. Mulighet for montering av Cloriusmåler for individuell måling av varmeforbruk.
7. Toalettrom i fireroms leiligheter får nedsenket tak, flislagt gulv og innkasset rørføring.
8. Horisontale vannrør legges synlig, med utførelse i forkrommede rør.
9. Nytt klosett med sideforbinding. Avløp fra klosett tilknyttes avløpstamme i egen leilighet, og ikke i leilighet under som tidligere.

Styret i borettslaget ble under rehabiliteringen oppmerksom på hvor lite hensiktsmessig det var med separate toalett i fireroms leilighetene, og det ble derfor foreslått at beboerne kunne velge å fjerne veggen mellom badet og toalettet slik at toalettet ble innlemmet i badet uten ekstra kostnad for den enkelte leilighet. En slik løsning medførte at alle våtrom ble like store. Det ble også besluttet at samtlige toaletter skulle være vegghengte uten ekstra påslag i prisen. Enkelte fireroms leiligheter hadde dør mellom WC og soverommet, og beboerne måtte selv bekoste blending av denne døren dersom de ønsket flislegging på hele veggen mot soverommet. I enkelte av leilighetene måtte døren til badet justeres/heves på grunn av høydeforskjell etter legging av fliser og varmekabler. Borettslaget bekostet kapping av dørbladet, mens noen beboere – herunder Brennevann – selv bekostet heving av dørkarmen.

Etter en konkret vurdering er lagmannsretten kommet til at det ikke var nødvendig med kvalifisert flertall for å få gjennomført våtromsrehabilitering etter alternativ 4. Det forelå et reelt behov for utskiftning av vann- og røropplegg og sluk i borettslaget, og rehabiliteringen ble gjennomført som anbefalt av OBOS Prosjekt AS i august 1999. Det anses klart at arbeidet måtte utføres under ett, både av praktiske og økonomiske grunner. Samtlige baderom ble oppgradert til fremtidig 30-års standard med vanntett membran, påstøp og fliser på gulv, samt membran og fliser på vegg. Selv om vedlikeholdsarbeidene og den etterfølgende tilbakeføringen/gjenoppbyggingen av våtrommene innebar en viss standardheving for de fleste leilighetene, kan lagmannsretten ikke se at den samlede løsning som ble valgt krevde kvalifisert flertall for å bli gjennomført. Den valget løsning var et fornuftig tiltak både for borettslaget som sådant og for den enkelte andelseier. Løsningen økte også andelenes verdi på en kostnadsbesparende måte ved at samtlige våtrom ble oppgradert til dagens forskriftsmessige standard. Lagmannsretten finner ikke støtte for det syn, og legger heller ikke til grunn, at vedlikeholdsarbeid som går utover tilpasning til gjeldende forskrifter alltid krever 2/3 flertall.

Rehabiliteringen innebar ikke noen fysisk endring av bygningsmassen, og den endret ikke badenes funksjon. Skifting av sluk på bad og vann- og avløpsrør til bad, WC og kjøkken var nødvendige vedlikehold. Det ble da nødvendig å åpne vegg på kjøkken, gulv i bad og WC samt vegger på badet. Dessuten måtte utstyr fjernes på bad og WC. Dette arbeidet ville således uansett utgjøre en betydelig kostnad og få store praktiske konsekvenser for den enkelte leilighet.

En enhetlig løsning med flislegging av vegger og gulv og nedsenket tak lettet den praktiske gjennomføringen av tilbakeføringsarbeidet, samtidig som dette var i samsvar med den standard flertallet av leilighetene allerede hadde. Høsten 2002 var det foretatt en spørreundersøkelse blant beboerne vedrørende standarden på badene. 283 av 432 leiligheter besvarte spørreskjemaet, og det viste seg at 66 % av leilighetene hadde flislagt gulv, 56 % hadde flislagt deler av eller hele veggene, 82 % hadde senket taket på en eller annen måte og ca. 20 % hadde varmekabler i gulvet. Undersøkelsen dannet utgangspunktet for hvilken standard borettslaget var forpliktet til å tilbakeføre badene til etter at de nødvendige vedlikeholdsarbeidene var ferdig. Det store antall leiligheter tilsa at arbeidet burde gjøres koordinert.

Det er lagmannsrettens syn at det var fornuftig å legge membran i samtlige våtrom samtidig som rør og sluk ble skiftet. Vitne Erik Udnæs, prosjektleder for rehabiliteringen, forklarte at fliselegging med membran er normalløsningen i dag både ved rehabilitering og nybygging. Det var videre nødvendig å innkasse rørene i taket for å tilfredsstille støyforskriftene, og senking av taket hadde en støydempende funksjon i tillegg til den estetiske som allerede var valgt av flertallet av beboerne.

Mange beboere var opptatt av å beholde sentralvarmeanlegget som varmekilde som et alternativ til elektrisk oppvarming, men entreprenøren anbefalte å fjerne radiatorene for å unngå ekstra perforering av membranen. Valget stod da mellom elektriske varmekabler eller vannbåren varme i gulvet. Den sistnevnte løsning var ikke anbefalt av utbygger, men det er ikke dokumentert for lagmannsretten at vannbåren oppvarming i gulvet over tid medfører flere problemer for beboerne enn elektrisk gulvvarme. Borettslaget har fremholdt at vannbåren oppvarming har økonomiske fordeler gjennom større mulighet for tilpasning til energiprisene.

Vegghengte klosett er en dyrere løsning enn gulvklosett, men prosjektleder Erik Udnæs forklarte at løsningen ikke medførte noen stor ekstrakostnad i prosjektet, i og med at det var en felles løsning for samtlige 432 leiligheter. Lagmannsretten kan på denne bakgrunn ikke se at løsningen innebærer en spesielt høy standardhevning. Dessuten medførte løsningen den fordel at avløpet ble knyttet til avløpstammen i egen leilighet, og ikke til leiligheten i etasjen under.

Rehabiliteringsalternativene 1 – 4 ble kostnadsberegnet til henholdsvis ca 64, 65, 70 og 77 millioner kroner, og beregnet lånebehov var 50 – 62 millioner kroner. Endelige kostnader for alternativ 4 ble 63 millioner kroner, og det ble nødvendig å ta opp et lån på 49 millioner. Den prosentvise husleieøkningen ved alternativ 4 var beregnet til 20 % per 1. januar 2004 med en etterfølgende økning på 13 %. Den faktiske husleieøkningen ble lavere, uten at partene kunne dokumentere økningen som er relatert til dette arbeidet for lagmannsretten. Bernt Brennevann forklarte at leien for fireroms leiligheter økte fra ca 3.100 til ca 3.500 kroner som følge av rehabiliteringen, men retten legger til grunn at det er en viss usikkerhet knyttet til tallene. Imidlertid kan ikke lagmannsretten se at størrelsen av kostnadene verken samlet eller fordelt på den enkelte andelseier kan føre til at vedtaket blir ugyldig.

Rettspraksis gir liten veiledning for vurderingen av hva som er vanlig vedlikehold. Lagmannsretten finner imidlertid støtte for sitt syn i juridisk litteratur. Det vises til John Grini og Kåre Lilleholt: Borettslovene Kommentarutgave (1999) side 383 pkt 5 hvor det gis en del eksempler for å klargjøre grensen for hvilke arbeider som krever samtykke med kvalifisert flertall, og hvor det tas utgangspunkt i at motivene med «påbygge» tenkte på bygningsmessige forandringsarbeider som går lenger enn til vedlikehold og reparasjon. Det nevnes blant annet at samtykke ikke er nødvendig dersom utskiftede deler erstattes av samme type, men at samtykke vil være nødvendig dersom utskiftningen innebærer fasadeendring. Lagmannsretten viser videre til Christian Fr. Wyller: Boligrett (2000) hvor det på side 142 er omhandlet hvilke endringer av bebyggelsen som krever kvalifisert flertall etter borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1:

.....«Vurderingen etter denne bestemmelse knytter seg først og fremst til det kvalitative ved tiltaket – hvorvidt det innebærer en vesentlig endring av forholdene i borettslaget. Hvor meget tiltaket vil koste er av underordnet betydning, hvis det kan karakteriseres som en vesentlig endring. På den annen side krever vedlikeholdsarbeider o l aldri kvalifisert flertall selv om de er meget kostbare. Det samme gjelder hvis man kombinerer vedlikeholdet med en viss standardheving».

I borettsloven av 2003 § 8-9 er styrets kompetanse kommet slik til uttrykk:

> «Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om
>
> 1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
> 2. .....»

Det fremgår av forarbeidene (NOU 2000:7 Burettslovene, side 152) at § 8-9 er en videreføring av § 46 annet ledd i borettslagsloven av 1960. Lagmannsretten finner derfor også støtte for sitt syn i Kåre Lilleholt, Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs: Borettslovkommentaren (2006), hvor det på side 598 sies at grensen mot vanlig forvaltning og vedlikehold ikke alltid vil være lett å trekke. Nye og moderne løsninger kan medføre en standardheving, men dette er ikke alltid nok til at det blir tale om en ombygging. Det nevnes at utskifting av stamrørnettet kan gjøre det nødvendig å bryte opp badegulvet i den enkelte leilighet, uten at dette endrer vurderingen av om tiltaket er vanlig vedlikehold.

Det fremgår videre her at det nok har vært vanlig å innhente samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall ved store rehabiliterings- og moderniseringsarbeider, uten at grensen mellom ombygging og vedlikehold har vært satt på spissen. Lagmannsretten tilføyer at en slik praksis ikke kan føre til et annet resultat. Det bemerkes at saksbehandlingen har vært grundig. Saken var godt forberedt og de ulike alternativer belyst. Det har hele veien vært et klart flertall for den foretatte rehabilitering.

Etter dette er det ikke nødvendig for lagmannsretten å ta stilling til spørsmål om voteringsrekkefølge og om eventuell feil ved generalforsamlingsvedtaket 3. juni 2003 er reparert ved vedtaket av 19. august 2003.

Lagmannsretten behandler dernest ankende parts subsidiære anførsel om at vedtaket av 3. juni 2003 er ugyldig på grunn av tilsidesettelse av prinsippene om mindretallsvern.

Borettsloven av 2003 har i § 7-13 lovfestet et mindretallsvern som innebærer at generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller andelslaget. Selv om loven av 1960 ikke hadde lovfestet en slik regel, var mindretallsvernet et velkjent selskapsrettslig prinsipp som også må få betydning for vedtaket i Ulven borettslag.

Prinsippet er blant lagt til grunn i dom inntatt i Rt-1966-70, hvor det ble uttalt at et vedtak i et borettslag ikke er i strid med mindretallsvernet dersom det «fremtrer som en saklig avgjørelse og innebærer en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for borettslaget.» I dom inntatt i RG-1999-1395 er det uttalt at likhetsprinsippet ikke er absolutt, og at mindretallets interesser må vike der det treffes vedtak som samlet sett er til fordel for borettslaget selv om det innebærer en viss forskjellsbehandling av andelseiere. Det uttales under henvisning til nevnte høyesterettsdom at vedtaket likevel vil være gyldig «når det bygger på en samlet avveining av hva som tjener borettslaget og så fremt det ikke diskriminerer enkelte andelseiere».

Lagmannsretten er kommet til at vedtaket ikke kan kjennes ugyldig på bakgrunn av tilsidesettelse av reglene om mindretallsvern. Vedtaket er ikke egnet til å gi enkelte andelseiere en urimelig berikelse på andres bekostning, og det kan ikke sies å være diskriminerende for fireroms leilighetene. Lagmannsretten viser til at det forelå et utvilsomt behov i Ulven borettslag for å rehabilitere våtrommene, og andelseierne fikk nødvendig informasjon om de ulike alternativene for rehabilitering før votering. Vedtaket var i seg selv fornuftig og tjente borettslaget som sådan. Den opprinnelige løsningen for fireromsleilighetene skyldtes de fysiske forholdene ved rominndelingen i leilighetene, og ikke en urimelig forskjellbehandling. Som tingretten finner også lagmannsretten at det må kunne ses noe hen til de etterfølgende forhold ved at fireroms leilighetene fikk tilbud om å innlemme WC i baderommet uten ekstra kostnad. Ved at de fleste andelshavere med fireroms leiligheter takket ja til tilbudet, fikk alle andelshavere tilnærmet samme ytelse. At Brennevann ble påført en ekstra kostnad ved heving av dørkarmen da han takket ja til tilbudet om å inkludere WC i baderommet, kan ikke anses som en urimelig forskjellsbehandling som kan velte et ellers fornuftig vedtak som etter en totalvurdering er til gagn for borettslaget.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at vedtaket av 3. juni 2003 er gyldig.

Tingrettens dom blir på denne bakgrunn å stadfeste, herunder også omkostningsavgjørelsen.

Anken har ikke ført frem, og omkostningsspørsmålet for lagmannsretten skal da avgjøres etter tvml § 180 første ledd. Lagmannsretten finner at Bjørn Brennevann bør dekke motpartens omkostninger etter hovedregelen, da unntaksbestemmelsen ikke finnes anvendelig.

Advokat Daniel Kjørberg Siraj har fremlagt en omkostningsoppgave på 65.000 kroner inkl. mva. som i sin helhet refererer til salær. Lagmannsretten legger oppgaven til grunn for omkostningsfastsettelsen.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

1. *Tingrettens dom stadfestes.*
2. *I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Bernt Brennevann til Ulven borettslag v/ styrets formann 65.000 -sekstifemtusen- kroner innen 2 -to- uker fra denne doms forkynnelse, med tillagt rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.*

Blank side – til egne notater

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.02.26
Selskapsnummer: 54 **Selskapsnavn:** ENERHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152525
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. april kl. 18:00 til 30. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. april 2026, St. Hallvard kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 277.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sigve Sandvik Lærdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **209**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kåre Snipsøyr og Thomas Nordvik Strandberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **208**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Fra Vedtekter for Enerhaugen borettslag:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **211**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **205**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 600 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **181**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av andre honorarer

I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig og valgkomité. Tidligere ble det betalt honorar til parkeringsansvarlig, men denne rollen er nå bakt inn i stillingen til daglig leder på Driftskontoret.

Følgende fordeling ligger til grunn:

- Bodansvarlig: Kr 15 000,-
- Valgkomité: Kr 20 000,- (Kr 5 000 per medlem av valgkomitéen)

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til bodansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **198**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **67**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Uttalelse angående rusmiljøet på Grønland

Enerhaugen borettslag er medlem av Grønland beboerforening, og vi har fått følgende forespørsel:

Grønland beboerforening har i lang tid forsøkt å sette søkelys på de uheldige siden ved rusmiljøet rundt Fyrlyset. Vårt ønske er at dette tilbudet til rusavhengige flyttes ut av bydelen.

Vi trenger støtte fra årsmøtene i nærmiljøet for å legge ytterligere press på politikere og på Frelsesarmeen som driver stedet.

Styrets innstilling
Uttalelsen støttes

> **Forslag til vedtak:**
> Uttalelsen fra Grønland beboerforening støttes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **67**
Antall blanke stemmer: **65**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har gjennomført møter og intervjuer med aktuelle personer, og presenterer her sin innstilling til de verv som skal velges av generalforsamlingen.

Kandidatene til valgkomitéen er nominert av styret, slik at ikke valgkomitéens medlemmer nominerer seg selv til dette vervet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigve Lærdal (185 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigve Lærdal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Mekki (177 stemmer)
Jeanette Rød (177 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Mekki
Jeanette Rød

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Halvdan Lind Høverstad (171 stemmer)
Elisabeth Medlien (178 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Halvdan Lind Høverstad
Elisabeth Medlien

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Gulliksen (171 stemmer)
Håkon Skjenstad (132 stemmer)
Carl Fredrik Tjeransen (154 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Gulliksen
Araceli Rivera Emblemsvåg
Håkon Skjenstad
Carl Fredrik Tjeransen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigve Lærdal (192 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigve Lærdal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Miriam Blåmoli (191 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Miriam Blåmoli

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152525
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 388.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sigve Sandvik Lærdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **323**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **322**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Utdrag fra vedtekter Enerhaugen borettslag:

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **296**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Bakgrunn og faktiske forhold

Enerhaugen borettslag ble oppført i perioden 1961–1965. Borettslagets vann- og avløpsrør er i hovedsak originale fra byggeåret og har dermed vært i bruk i om lag 60 år. Det er ikke gjennomført noen helhetlig utskifting av disse installasjonene siden oppføring.

Borettslaget har over tid hatt gjentatte vannskader og lekkasjer knyttet til både vannrør, avløpsrør og sluk. Risikoen for nye skader vurderes som økende, og forsikringsmessige forhold tilsier at skader som følge av aldrende rør i begrenset grad vil bli ansett som uforutsette.

Styret har over flere år innhentet uavhengige tekniske vurderinger av bygningsmassen og de tekniske installasjonene:

- Hjellnes Consult (2016) konkluderer med at vann-, avløps- og varmerør har utløpt sin tekniske levetid, og anbefaler helhetlig utskifting i forbindelse med våtromsrehabilitering. Rapporten peker på at inngrep i våtrom uansett vil være nødvendig ved utskifting av rør, og at samlet rehabilitering er den faglig riktige løsningen .
- Multiconsult (2018) bekrefter at vann- og avløpsrør er fra byggeårene og at teknisk levetid er utløpt. Det anbefales planlegging av full utskifting som del av et større vedlikeholdsløp for borettslaget .
- Prosjekt & Byggherre Consult AS (2025) vurderer både rørfornying og full rehabilitering. De konkluderer med at rørfornying ikke løser utfordringer knyttet til vannrør, sluk uten klemring, brannskiller og forsikringsmessig risiko, og anbefaler full utskifting (nullstilling) av vann- og avløpsrør som en varig løsning .
- OBOS Prosjekt (2025) bekrefter i sin tilstandsvurdering at både vann- og avløpsrør har nådd eller overskredet forventet levetid, og at risiko for lekkasjer og følgeskader vil øke betydelig dersom tiltak utsettes. OBOS Prosjekt anbefaler videre at vannrør, avløpsrør og sluk planlegges og gjennomføres samlet i ett helhetlig prosjekt, med

samtidig rehabilitering av våtrom, da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og redusert belastning for beboerne sammenlignet med en oppdelt gjennomføring.

Samlet sett viser disse vurderingene over en periode på nær 10 år et entydig faglig bilde: videre utsettelse av helhetlige tiltak innebærer høy teknisk, økonomisk og forsikringsmessig risiko.

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

- alle innvendige avløpsrør,
- alle vannrør for kaldt og varmt tappevann,
- sluk og tilhørende rørføringer,

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

Alle protokoller fra tidligere generalforsamlinger er tilgjengelig på Vibbo og har i tillegg blitt distribuert til ikke-digitale beboere.

2013–2015 Generalforsamlingene behandlet og vedtok flere enkeltprosjekter (bl.a. heiser, lås- og nøkkelsystem, ytterdører og solceller). Vedtakene ga styret fullmakt til å gjennomføre konkrete tiltak, men det ble ikke fastsatt noen overordnet eller bindende rekkefølge for fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

2016 Generalforsamlingen vedtok at styret skulle bestille en tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for borettslaget. Hensikten var å skaffe et faglig grunnlag for senere beslutninger og prioriteringer – ikke å låse rekkefølgen på prosjekter.

2017 Med bakgrunn i tilstandsrapport fra Hjellnes Consult presenterte styret en *anbefalt* intern prioritering (betong/fasader → vinduer og balkongdører → VVS). Vedtaket som ble fattet gjaldt imidlertid kun fullmakt til videre betongundersøkelser og at styret skulle legge frem en samlet fremdrifts- og økonomiplan for senere behandling. Selve rekkefølgen ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

2018 (ekstraordinær generalforsamling) Styret la frem en foreløpig prioriteringsrekkefølge (garasje → tak → fasader → våtrom/ventilasjon/varme). Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å starte forprosjekt på garasjeanleggene, samt utrede de øvrige områdene videre. Rekkefølgen ble presentert som en anbefaling, ikke vedtatt som bindende plan.

2020I forbindelse med behandling av garasjeprosjektet ble den samme prioriteringen gjengitt som styrets anbefaling, basert på Multiconsult-rapporten. Også her gjaldt vedtakene garasjeprosjektet – ikke en fast låsing av fremtidige prosjekter.

2025 – forslag om å prioritere rehabilitering av bad Det ble fremmet forslag om å prioritere bad/våtrom. Styret anbefalte å stemme mot forslaget da forarbeidet for prosjektet av allerede i gang og det skulle komme informasjonsmøter og nytt forslag fra styret seinere. Forslaget ble nedstemt av generalforsamlingen.

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

Tiltaket gjelder nødvendig vedlikehold og utskifting av borettslagets felles vann- og avløpsinstallasjoner som har utløpt teknisk levetid. I henhold til borettslagsloven § 7-11 og borettslagets vedtekter punkt 9-8 kan slike vedtak treffes med simpelt flertall, så lenge tiltaket ikke innebærer vedtektsendringer eller går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Styret legger til grunn at vilkårene for vedtak med simpelt flertall er oppfylt.

Dette er også fastslått i rettspraksis. I Borgarting lagmannsretts dom RG-2007-706 (Ulven borettslag) ble vedtak om omfattende våtromsrehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør ansett som lovlig vedtatt med

simpelt flertall, da tiltaket var begrunnet i nødvendig vedlikehold av felles anlegg og ikke ble ansett som en standardheving som utløser krav om kvalifisert flertall. Dom fra Borgarting lagmannssrett er vedlagt.

Styret legger derfor til grunn at det foreliggende forslaget er et vedlikeholdstiltak som lovlig kan vedtas med simpelt flertall på generalforsamlingen.

Styrets vurdering

Styret foreslår at borettslaget gjennomfører et helhetlig prosjekt med full utskifting (nullstilling) av felles vann- og avløpsrør. Tiltaket innebærer utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter i leilighet, utskifting av avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og nye overflater. Varmeanlegget (radiatorer) inngår ikke i prosjektet.

Som en direkte konsekvens av rør- og våtromsrehabiliteringen vil badene bli tilbakeført til moderne teknisk standard. Informasjonsmateriellet som er distribuert tidligere beskriver blant annet etablering av nye membraner, varmekabler, nye flislagte overflater samt demontering og remontering av eksisterende installasjoner der dette er relevant. Dette gir våtrom som tilfredsstiller dagens krav og reduserer risiko for fremtidige lekkasjer og følgeskader.

Styret har innhentet vurderinger og prisestimat fra flere aktører. For helhetlig nullstilling foreligger det budsjettoverslag som indikerer en samlet kostnad i størrelsesorden ca. 350–450 000 kroner per leilighet for komplett utskifting av vann og avløp inkludert sluk og nye våtromsoverflater. Dette fremstår samlet sett som lavere enn en oppdelt løsning over tid, hvor avløp, vannrør og våtrom gjennomføres som separate prosjekter (estimert samlet til ca. 460–640 000 kroner per leilighet).

Tilsvarende gjelder Norsk Rørfornying, som også tilbyr strømpefornying av avløp som et isolert tiltak. TT Teknikk og Norsk Rørfornying har gitt prisestimat basert på rørfornying/strømpeforing av avløpsrør. TT Teknikk sitt estimat for rørfornying av stammer og grenrør er priset til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva, og omfatter kun rehabilitering av avløpsrør. Tilbudet inkluderer ikke utskifting av vannrør, sluk eller tilbakeføring av bad, og forutsetter i tillegg separate arbeider for pågreninger, sluk og bygningsmessige inngrep.

Styret legger til grunn at disse alternativene representerer mindre omfattende delprosjekter, som vil måtte kombineres med senere prosjekter for vannrør og våtrom. Dette innebærer flere byggefaser over tid, lengre samlet belastning for beboerne, og risiko for mindre helhetlige tekniske løsninger. En samlet nullstilling gir derimot mulighet til å gjennomføre alt i én prosjektperiode, med koordinert fremdrift, bedre tekniske løsninger og full tilbakeføring av våtrom i samme operasjon.

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

Likviditetsanalysen og den tekniske rapporten fra Prosjekt & Byggherre Consult AS viser at det er betydelig forskjell i både investeringsbehov og langsiktig økonomi mellom rørfornying og full rehabilitering.

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

- **Rørfornying (kun avløp):** ca. 100 000–125 000 per leilighet inkl. mva. Dette gir en begrenset levetidsforlengelse (typisk 10–20 år), og løser ikke utfordringer knyttet til vannrør, sluk eller våtrom. Det er i tillegg betydelig risiko for at vannrør og bad må rehabiliteres i senere prosjekter.
- **Full rehabilitering / nullstilling (vann, avløp og våtrom):** ca. 312 500–362 500 per leilighet inkl. mva. Dette inkluderer utskifting av alle rør, nye membraner og moderniserte våtrom, og gir forventet levetid på 50 år eller mer, med lavere risiko for fremtidige lekkasjer og vedlikeholdskostnader.

Som del av beslutningsgrunnlaget har borettslaget også mottatt konkrete prisestimat på rørfornying:

- **Norsk Rørfornying** har tilbudt rørfornying av avløpsrør for hele borettslaget til ca. 18,65 mill. kroner inkl. mva. Tillegg for rehabilitering av sluk kommer i tillegg og er ikke inkludert i grunnprisen. Styret kan ikke se

at tilbudet er korrekt utformet, siden mottatt tilbud gjelder 392 bad og vil ikke være direkte sammenlignbart siden borettslaget består av 472 leiligheter.

- **TT Teknikk** har tilbudt rørfornying av avløpsstammer og grenrør til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva., med ytterligere kostnader for ventilasjonssjakter, pågreninger i leiligheter og eventuelle bygningsmessige arbeider.

Begge disse tilbudene omfatter kun rehabilitering av avløpsrør. Vannrør, sluk og våtrom inngår ikke, og må derfor håndteres i egne prosjekter på et senere tidspunkt.

Styret legger til grunn at en løsning basert på rørfornying av avløp i praksis vil innebære flere separate prosjekter: først rehabilitering av avløpsrør, deretter egne prosjekter for utskifting av vannrør, og til slutt egne prosjekter for sluk og rehabilitering av bad. Dette betyr flere byggefaser over tid, gjentatte inngrep i leilighetene og høyere samlet belastning for beboerne. OBOS Prosjekt påpeker i sitt presentasjonsmateriale at en slik tredelt gjennomføring gir dårligere tekniske løsninger, blant annet fordi vannrør da må trekkes utenfor våtrom og innkasses i tørre rom, noe som reduserer vannskadesikkerheten og begrenser muligheten for helhetlige tekniske forbedringer.

Ved en samlet nullstilling gjennomføres derimot utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter, avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og overflater i én prosjektperiode. OBOS Prosjekt anbefaler denne helhetlige tilnærmingen («1 prosjekt – 1 prosjektperiode»), da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og kortere samlet byggetid per leilighet sammenlignet med en oppdelt gjennomføring. Dette gir full tilbakeføring av bad til moderne standard og én samlet belastning for beboerne.

Styret vurderer derfor, i tråd med likviditetsanalysen og de samlede faglige anbefalingene, at selv om full rehabilitering har høyere investeringskostnad på kort sikt, fremstår dette som den mest robuste og kostnadseffektive løsningen i et langsiktig perspektiv.

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Styret har vurdert etablering av IN-ordning i forbindelse med finansiering av det foreslåtte prosjektet. IN-ordning innebærer at den enkelte andelseier kan innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, med tilsvarende reduksjon i egne kapitalkostnader.

Styret har behandlet spørsmålet i styremøte og gjort en samlet vurdering av konsekvensene for borettslaget. Selv om ordningen kan gi økt valgfrihet for enkelte andelseiere, innebærer den samtidig en mer kompleks lånestruktur og reduserer borettslagets samlede finansielle fleksibilitet. Etter styrets vurdering kan dette gjøre fremtidige låneopptak og refinansiering mer krevende, særlig dersom borettslaget senere må gjennomføre nye større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak.

Videre har styret lagt vekt på at innbetalinger under IN-ordningen ikke kan reverseres, og at nye lån ikke automatisk omfattes av eksisterende IN-avtale. Dette kan over tid føre til en fragmentert finansieringssituasjon, der borettslaget får ulike lånebetingelser, noe som samlet sett svekker borettslagets handlefrihet.

På denne bakgrunn har styret kommet til at ulempene for borettslaget som helhet på nåværende tidspunkt veier tyngre enn fordelene for andelseiere. Styret anbefaler derfor ikke å inngå avtale om IN-ordning i forbindelse med dette prosjektet.

Styret presiserer at dette er en vurdering gjort ut fra dagens situasjon og prosjektets omfang, og at IN-ordning eventuelt kan vurderes på nytt ved en senere anledning.

Konklusjon

For gjennomføring av prosjektet planlegger styret å engasjere ekstern prosjektleder (eget firma) som skal representere borettslaget gjennom hele prosjektfasen. Prosjektleder vil blant annet utarbeide tilbudsgrunnlag,

innhente og evaluere tilbud fra entreprenører, bistå styret i valg av entreprenør, samt følge opp kontrakt, fremdrift, kvalitet, økonomi og kommunikasjon med beboerne underveis. Borettslaget vil formelt være byggherre, mens prosjektleder ivaretar den daglige prosjektoppfølgingen på vegne av styret, inkludert byggemøter, befaringer i leiligheter, økonomioppfølging og overtakelse.

Styrets innstilling
Styret vurderer på denne bakgrunn at et helhetlig prosjekt med nullstilling og samtidig tilbakeføring av bad gir best samlet løsning teknisk, økonomisk og gjennomføringsmessig.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at Enerhaugen borettslag skal gjennomføre et prosjekt for full utskifting (nullstilling) av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og tilhørende rørføringer, i leiligheter og fellesarealer.

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

- ferdigstille planlegging av prosjektet,
- innhente og inngå nødvendige avtaler med rådgivere og entreprenører,
- gjennomføre nødvendig låneopptak og tilpasse felleskostnader i tråd med godkjent finansieringsplan.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **220**
Antall stemmer mot vedtaket: **149**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152525
Møtet ble avholdt 19. februar kl. 18:00, St. Hallvard kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 315
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 63

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Velkommen og valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret i Enerhaugen borettslag foreslår at Kent Varmedal velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kent Varmedal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll, tellekorps og protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Det bør også velges minst to personer til å telle stemmer ved avstemminger som håndsopprekning.

Styrets innstilling
Styret foreslår Anders Nicolai Trætteberg fra OBOS som protokollfører. Styret foreslår videre at generalforsamlingen velger to av de fremmøtte som tellekorps, og to av de fremmøtte andelseierne til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg valgt. Som tellekorps ble Bjarte Lærdal, Halvdan Høverstad og Synnøve Skjelle valgt. Som protokollvitner ble Joakim Grønli og Stefan Johnsen valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamling reguleres i vedtektenes kapittel 9. Her fremkommer det:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling:
(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
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Forretningsorden

Forretningsorden for ekstraordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

1. Andelseiere har tale-, forslags- og stemmerett i samsvar med vedtektene. Andre med møterett kan gis ordet av møteleder.
2. Taletid er inntil **3 minutter per innlegg**. Replikk kan gis med inntil **1 minutt**. Generalforsamlingen kan vedta endringer i taletiden.
3. Forslag skal fremmes skriftlig til møteleder før saken tas opp til votering. Kun saker oppført i innkallingen kan behandles.
4. Møteleder kan foreslå å sette strek i debatten. Forslag om strek avgjøres med simpelt flertall.
5. Avstemning skjer ved håndsopprekning.
6. Møteleder har ansvar for ro og orden og kan frata ordet ved brudd på forretningsordenen.

Forslag til vedtak:
Forretningsorden godkjennes

Vedtatt. Det ble samtidig tatt til votering hvorvidt ekstraordinær generalforsamling skal utsettes basert på plasskapasitet i lokalet.

✓ **Sak 6 inkludert konstituerende saker tas opp til votering med ny innkalling når egnede lokale er på plass.**

Flertallet av stemmeberettigede voterte for å utsette generalforsamlingen til et egnet lokale er på plass.

6. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Bakgrunn og faktiske forhold
Enerhaugen borettslag ble oppført i perioden 1961–1965. Borettslagets vann- og avløpsrør er i hovedsak originale fra byggeåret og har dermed vært i bruk i om lag 60 år. Det er ikke gjennomført noen helhetlig utskifting av disse installasjonene siden oppføring.

Borettslaget har over tid hatt gjentatte vannskader og lekkasjer knyttet til både vannrør, avløpsrør og sluk. Risikoen for nye skader vurderes som økende, og forsikringsmessige forhold tilsier at skader som følge av aldrende rør i begrenset grad vil bli ansett som uforutsette.

Styret har over flere år innhentet uavhengige tekniske vurderinger av bygningsmassen og de tekniske installasjonene:

- Hjellnes Consult (2016) konkluderer med at vann-, avløps- og varmerør har utløpt sin tekniske levetid, og anbefaler helhetlig utskifting i forbindelse med våtromsrehabilitering. Rapporten peker på at inngrep i våtrom uansett vil være nødvendig ved utskifting av rør, og at samlet rehabilitering er den faglig riktige løsningen .
- Multiconsult (2018) bekrefter at vann- og avløpsrør er fra byggeårene og at teknisk levetid er utløpt. Det anbefales planlegging av full utskifting som del av et større vedlikeholdsløp for borettslaget .
- Prosjekt & Byggherre Consult AS (2025) vurderer både rørfornying og full rehabilitering. De konkluderer med at rørfornying ikke løser utfordringer knyttet til vannrør, sluk uten klemring, brannskiller og forsikringsmessig risiko, og anbefaler full utskifting (nullstilling) av vann- og avløpsrør som en varig løsning .
- OBOS Prosjekt (2025) bekrefter i sin tilstandsvurdering at både vann- og avløpsrør har nådd eller overskredet forventet levetid, og at risiko for lekkasjer og følgeskader vil øke betydelig dersom tiltak utsettes. OBOS Prosjekt anbefaler videre at vannrør, avløpsrør og sluk planlegges og gjennomføres samlet i ett helhetlig prosjekt, med samtidig rehabilitering av våtrom, da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og redusert belastning for beboerne sammenlignet med en oppdelt gjennomføring.

Samlet sett viser disse vurderingene over en periode på nær 10 år et entydig faglig bilde: videre utsettelse av helhetlige tiltak innebærer høy teknisk, økonomisk og forsikringsmessig risiko.

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

- alle innvendige avløpsrør,
- alle vannrør for kaldt og varmt tappevann,
- sluk og tilhørende rørføringer,

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

Alle protokoller fra tidligere generalforsamlinger er tilgjengelig på Vibbo og har i tillegg blitt distribuert til ikke-digitale beboere.

2013–2015

Generalforsamlingene behandlet og vedtok flere enkeltprosjekter (bl.a. heiser, lås- og nøkkelsystem, ytterdører og solceller). Vedtakene ga styret fullmakt til å gjennomføre konkrete tiltak, men det ble ikke fastsatt noen overordnet eller bindende rekkefølge for fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

2016

Generalforsamlingen vedtok at styret skulle bestille en tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for borettslaget. Hensikten var å skaffe et faglig grunnlag for senere beslutninger og prioriteringer – ikke å låse rekkefølgen på prosjekter.

2017

Med bakgrunn i tilstandsrapport fra Hjellnes Consult presenterte styret en *anbefalt* intern prioritering (betong/fasader → vinduer og balkongdører → VVS).
Vedtaket som ble fattet gjaldt imidlertid kun fullmakt til videre betongundersøkelser og at styret skulle legge

frem en samlet fremdrifts- og økonomiplan for senere behandling. Selve rekkefølgen ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

2018 (ekstraordinær generalforsamling)
Styret la frem en foreløpig prioriteringsrekkefølge (garasje → tak → fasader → våtrom/ventilasjon/varme). Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å starte forprosjekt på garasjeanleggene, samt utrede de øvrige områdene videre. Rekkefølgen ble presentert som en anbefaling, ikke vedtatt som bindende plan.

2020
I forbindelse med behandling av garasjeprosjektet ble den samme prioriteringen gjengitt som styrets anbefaling, basert på Multiconsult-rapporten. Også her gjaldt vedtakene garasjeprosjektet – ikke en fast låsing av fremtidige prosjekter.

2025 – forslag om å prioritere rehabilitering av bad
Det ble fremmet forslag om å prioritere bad/våtrom. Styret anbefalte å stemme mot forslaget da forarbeidet for prosjektet av allerede i gang og det skulle komme informasjonsmøter og nytt forslag fra styret seinere. Forslaget ble nedstemt av generalforsamlingen.

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

Tiltaket gjelder nødvendig vedlikehold og utskifting av borettslagets felles vann- og avløpsinstallasjoner som har utløpt teknisk levetid. I henhold til borettslagsloven § 7-11 og borettslagets vedtekter punkt 9-8 kan slike vedtak treffes med simpelt flertall, så lenge tiltaket ikke innebærer vedtektsendringer eller går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Styret legger til grunn at vilkårene for vedtak med simpelt flertall er oppfylt.

Dette er også fastslått i rettspraksis. I Borgarting lagmannsretts dom RG-2007-706 (Ulven borettslag) ble vedtak om omfattende våtromsrehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør ansett som lovlig vedtatt med simpelt flertall, da tiltaket var begrunnet i nødvendig vedlikehold av felles anlegg og ikke ble ansett som en standardheving som utløser krav om kvalifisert flertall. Dom fra Borgarting lagmannssrett er vedlagt.

Styret legger derfor til grunn at det foreliggende forslaget er et vedlikeholdstiltak som lovlig kan vedtas med simpelt flertall på generalforsamlingen.

Styrets vurdering

Styret foreslår at borettslaget gjennomfører et helhetlig prosjekt med full utskifting (nullstilling) av felles vann- og avløpsrør. Tiltaket innebærer utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter i leilighet, utskifting av avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og nye overflater. Varmeanlegget (radiatorer) inngår ikke i prosjektet.

Som en direkte konsekvens av rør- og våtromsrehabiliteringen vil badene bli tilbakeført til moderne teknisk standard. Informasjonsmateriellet som er distribuert tidligere beskriver blant annet etablering av nye membraner, varmekabler, nye flislagte overflater samt demontering og remontering av eksisterende installasjoner der dette er relevant. Dette gir våtrom som tilfredsstiller dagens krav og reduserer risiko for fremtidige lekkasjer og følgeskader.

Styret har innhentet vurderinger og prisestimat fra flere aktører. For helhetlig nullstilling foreligger det budsjettoverslag som indikerer en samlet kostnad i størrelsesorden ca. 350–450 000 kroner per leilighet for komplett utskifting av vann og avløp inkludert sluk og nye våtromsoverflater. Dette fremstår samlet sett som lavere enn en oppdelt løsning over tid, hvor avløp, vannrør og våtrom gjennomføres som separate prosjekter (estimert samlet til ca. 460–640 000 kroner per leilighet).

Tilsvarende gjelder Norsk Rørfornying, som også tilbyr strømpefornying av avløp som et isolert tiltak. TT Teknikk og Norsk Rørfornying har gitt prisestimat basert på rørfornying/strømpeforing av avløpsrør. TT Teknikk sitt estimat for rørfornying av stammer og grenrør er priset til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva, og omfatter kun

rehabilitering av avløpsrør. Tilbudet inkluderer ikke utskifting av vannrør, sluk eller tilbakeføring av bad, og forutsetter i tillegg separate arbeider for pågreninger, sluk og bygningsmessige inngrep.

Styret legger til grunn at disse alternativene representerer mindre omfattende delprosjekter, som vil måtte kombineres med senere prosjekter for vannrør og våtrom. Dette innebærer flere byggefaser over tid, lengre samlet belastning for beboerne, og risiko for mindre helhetlige tekniske løsninger. En samlet nullstilling gir derimot mulighet til å gjennomføre alt i én prosjektperiode, med koordinert fremdrift, bedre tekniske løsninger og full tilbakeføring av våtrom i samme operasjon.

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

Likviditetsanalysen og den tekniske rapporten fra Prosjekt & Byggherre Consult AS viser at det er betydelig forskjell i både investeringsbehov og langsiktig økonomi mellom rørfornying og full rehabilitering.

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

- **Rørfornying (kun avløp):** ca. 100 000–125 000 per leilighet inkl. mva. Dette gir en begrenset levetidsforlengelse (typisk 10–20 år), og løser ikke utfordringer knyttet til vannrør, sluk eller våtrom. Det er i tillegg betydelig risiko for at vannrør og bad må rehabiliteres i senere prosjekter.
- **Full rehabilitering / nullstilling (vann, avløp og våtrom):** ca. 312 500–362 500 per leilighet inkl. mva. Dette inkluderer utskifting av alle rør, nye membraner og moderniserte våtrom, og gir forventet levetid på 50 år eller mer, med lavere risiko for fremtidige lekkasjer og vedlikeholdskostnader.

Som del av beslutningsgrunnlaget har borettslaget også mottatt konkrete prisestimat på rørfornying:

- **Norsk Rørfornying** har tilbudt rørfornying av avløpsrør for hele borettslaget til ca. 18,65 mill. kroner inkl. mva. Tillegg for rehabilitering av sluk kommer i tillegg og er ikke inkludert i grunnprisen. Styret kan ikke se at tilbudet er korrekt utformet, siden mottatt tilbud gjelder 392 bad og vil ikke være direkte sammenlignbart siden borettslaget består av 472 leiligheter.
- **TT Teknikk** har tilbudt rørfornying av avløpsstammer og grenrør til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva., med ytterligere kostnader for ventilasjonssjakter, pågreninger i leiligheter og eventuelle bygningsmessige arbeider.

Begge disse tilbudene omfatter kun rehabilitering av avløpsrør. Vannrør, sluk og våtrom inngår ikke, og må derfor håndteres i egne prosjekter på et senere tidspunkt.

Styret legger til grunn at en løsning basert på rørfornying av avløp i praksis vil innebære flere separate prosjekter: først rehabilitering av avløpsrør, deretter egne prosjekter for utskifting av vannrør, og til slutt egne prosjekter for sluk og rehabilitering av bad. Dette betyr flere byggefaser over tid, gjentatte inngrep i leilighetene og høyere samlet belastning for beboerne. OBOS Prosjekt påpeker i sitt presentasjonsmateriale at en slik tredelt gjennomføring gir dårligere tekniske løsninger, blant annet fordi vannrør da må trekkes utenfor våtrom og innkasses i tørre rom, noe som reduserer vannskadesikkerheten og begrenser muligheten for helhetlige tekniske forbedringer.

Ved en samlet nullstilling gjennomføres derimot utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter, avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og overflater i én prosjektperiode. OBOS Prosjekt anbefaler denne helhetlige tilnærmingen («1 prosjekt – 1 prosjektperiode»), da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og kortere samlet byggetid per leilighet sammenlignet med en oppdelt gjennomføring. Dette gir full tilbakeføring av bad til moderne standard og én samlet belastning for beboerne.

Styret vurderer derfor, i tråd med likviditetsanalysen og de samlede faglige anbefalingene, at selv om full rehabilitering har høyere investeringskostnad på kort sikt, fremstår dette som den mest robuste og kostnadseffektive løsningen i et langsiktig perspektiv.

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Styret har vurdert etablering av IN-ordning i forbindelse med finansiering av det foreslåtte prosjektet. IN-ordning innebærer at den enkelte andelseier kan innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, med tilsvarende reduksjon i egne kapitalkostnader.

Styret har behandlet spørsmålet i styremøte og gjort en samlet vurdering av konsekvensene for borettslaget. Selv om ordningen kan gi økt valgfrihet for enkelte andelseiere, innebærer den samtidig en mer kompleks lånestruktur og reduserer borettslagets samlede finansielle fleksibilitet. Etter styrets vurdering kan dette gjøre fremtidige låneopptak og refinansiering mer krevende, særlig dersom borettslaget senere må gjennomføre nye større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak.

Videre har styret lagt vekt på at innbetalinger under IN-ordningen ikke kan reverseres, og at nye lån ikke automatisk omfattes av eksisterende IN-avtale. Dette kan over tid føre til en fragmentert finansieringssituasjon, der borettslaget får ulike lånebetingelser, noe som samlet sett svekker borettslagets handlefrihet.

På denne bakgrunn har styret kommet til at ulempene for borettslaget som helhet på nåværende tidspunkt veier tyngre enn fordelene for andelseiere. Styret anbefaler derfor ikke å inngå avtale om IN-ordning i forbindelse med dette prosjektet.

Styret presiserer at dette er en vurdering gjort ut fra dagens situasjon og prosjektets omfang, og at IN-ordning eventuelt kan vurderes på nytt ved en senere anledning.

Konklusjon

For gjennomføring av prosjektet planlegger styret å engasjere ekstern prosjektleder (eget firma) som skal representere borettslaget gjennom hele prosjektfasen. Prosjektleder vil blant annet utarbeide tilbudsgrunnlag, innhente og evaluere tilbud fra entreprenører, bistå styret i valg av entreprenør, samt følge opp kontrakt, fremdrift, kvalitet, økonomi og kommunikasjon med beboerne underveis. Borettslaget vil formelt være byggherre, mens prosjektleder ivaretar den daglige prosjektoppfølgingen på vegne av styret, inkludert byggemøter, befaringer i leiligheter, økonomioppfølging og overtakelse.

Styrets innstilling

Styret vurderer på denne bakgrunn at et helhetlig prosjekt med nullstilling og samtidig tilbakeføring av bad gir best samlet løsning teknisk, økonomisk og gjennomføringsmessig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at Enerhaugen borettslag skal gjennomføre et prosjekt for full utskifting (nullstilling) av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og tilhørende rørføringer, i leiligheter og fellesarealer.

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

- ferdigstille planlegging av prosjektet,
- innhente og inngå nødvendige avtaler med rådgivere og entreprenører,
- gjennomføre nødvendig låneopptak og tilpasse felleskostnader i tråd med godkjent finansieringsplan.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets forslag vedtas

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Saken utsettes, ref. utfyllende tekst i sak 5

Vedtatt. Votering over utsettelse ble tatt til votering i sak 5.

Skatteetaten

Dato
12.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 152 525 Andelsnr 38

Eiendommens adresse:

, 0651 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 571 356
Som sekundærbolig:	kr 6 285 422

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1

HG/KL

KOPI

Oslo, den 2/2-1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Smedgt. 34. (Enerhaugen Nord).

Journalnr.
62/374

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
12/4-1967.

Bygningens art
Boligblokk (F).

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag.

Byggemelder
Ark. Sofus Hougen, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende
Siv.ing. E. Brekke, Riddervoldsgt. 2, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Forbehold:

En tar forbehold om å kunne gi pålegg om istandsettelse av terrenget i samsvar med godkjent forhageplan.

Distriktsingeniør
G. Heber.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilalteise før bygning eller noen del av denne .as i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Enerhaugen borettslag
Smedgata 32 og 34

0651 OSLO

Flom, Frode
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930011790	94/9174
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	17. februar 1994

Arbeidssted : 230/0311 Smedgata 34
Byggherre : Enerhaugen borettslag, Smedgata 32, 0651 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING

FERDIGATTEST

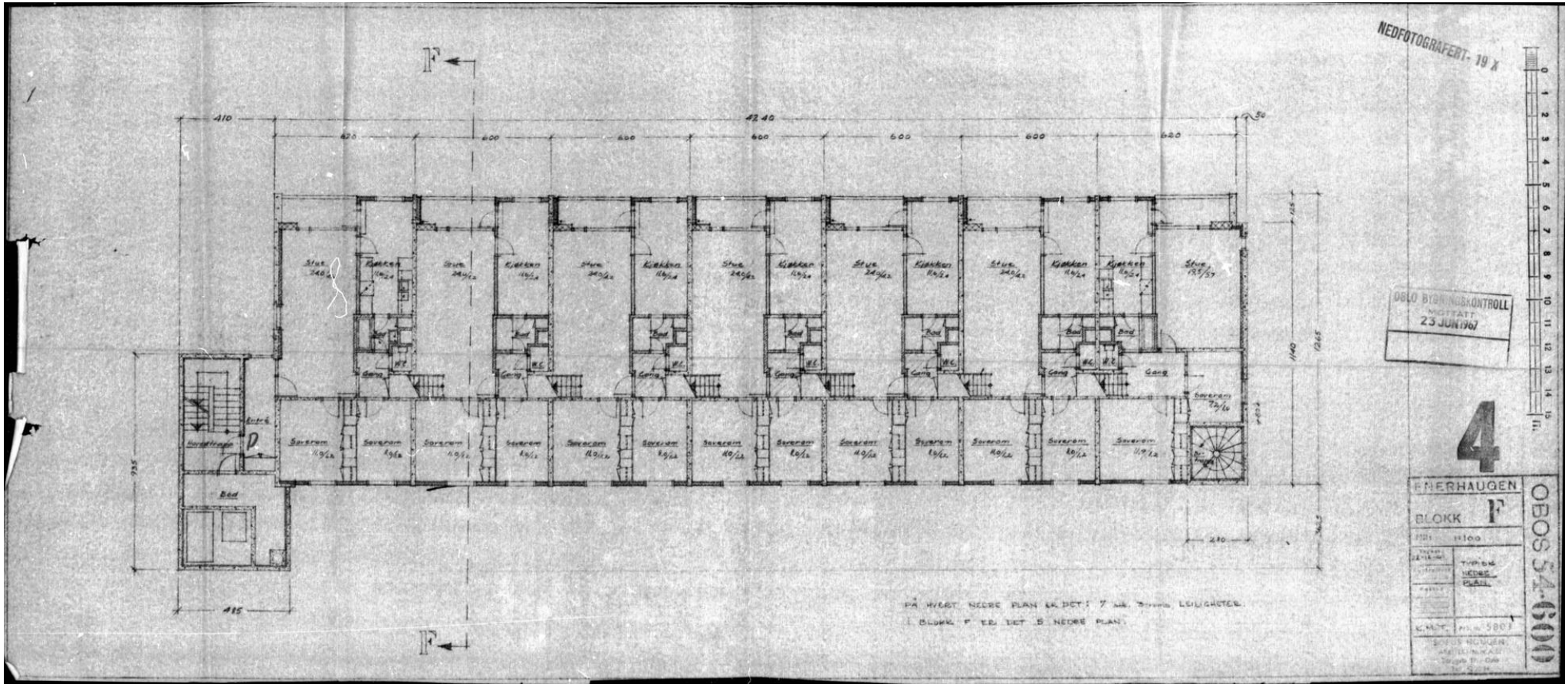
På grunnlag av ansvarshaverendes bekreftelser i brever av 21.01/- og 11.02.94 om at arbeidene er ferdig, utstedes ferdigattest.

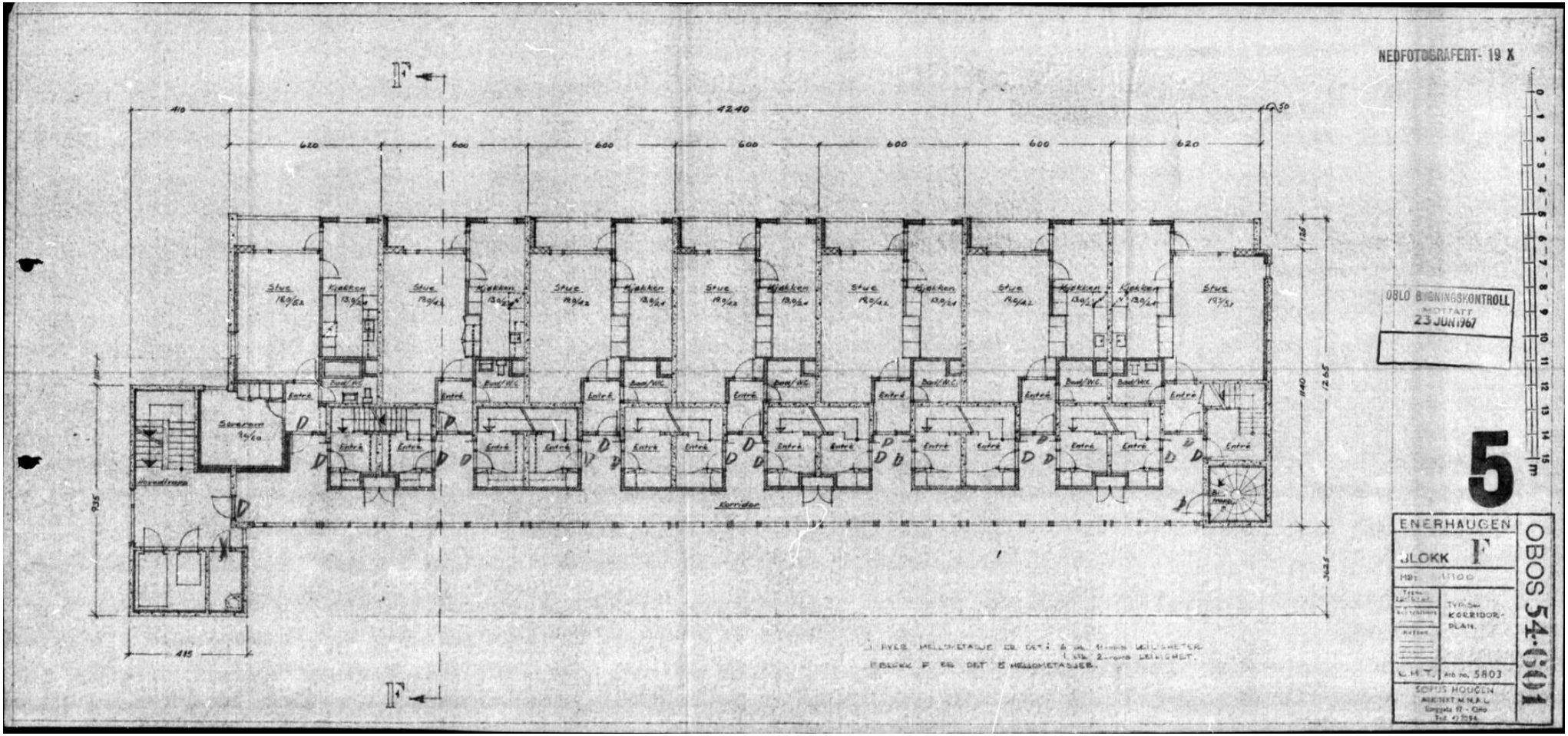
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

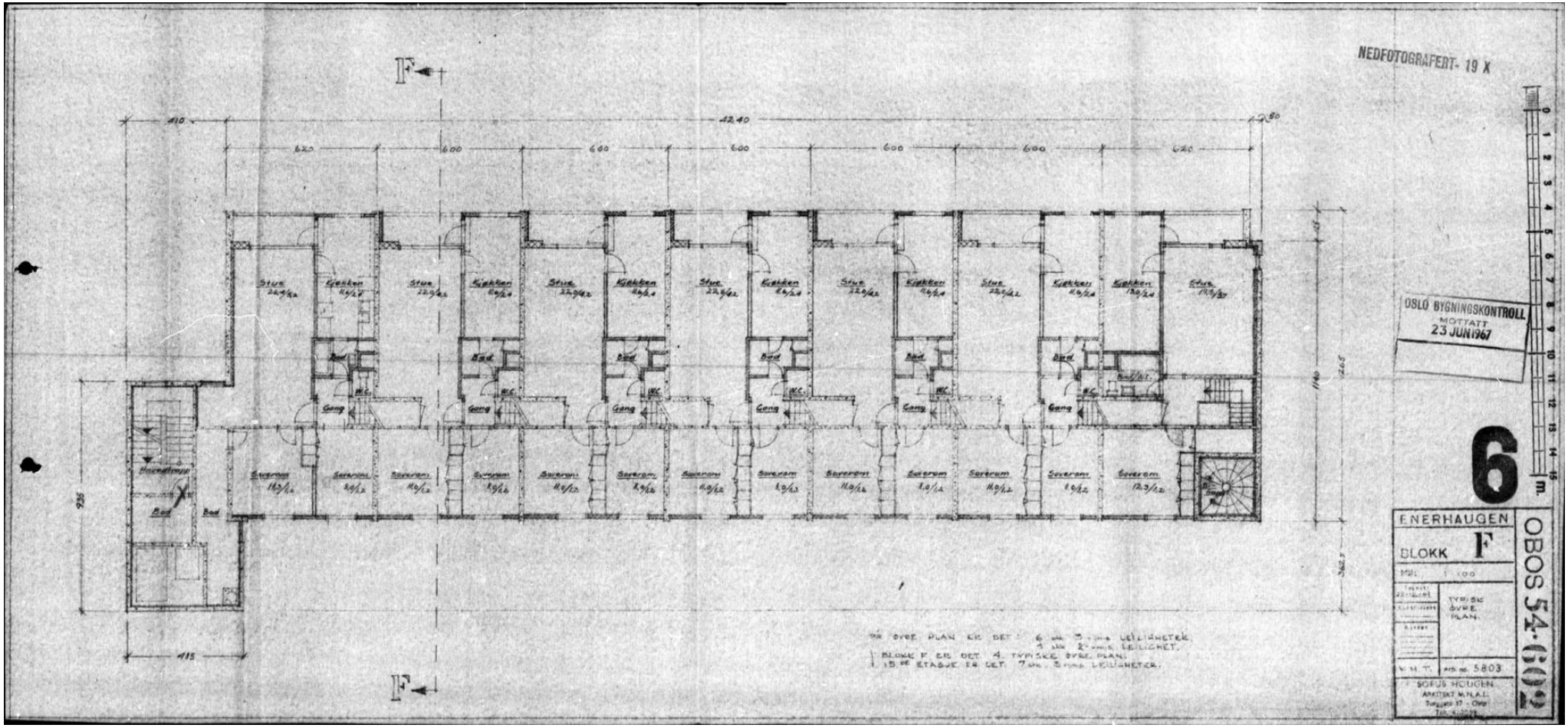
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

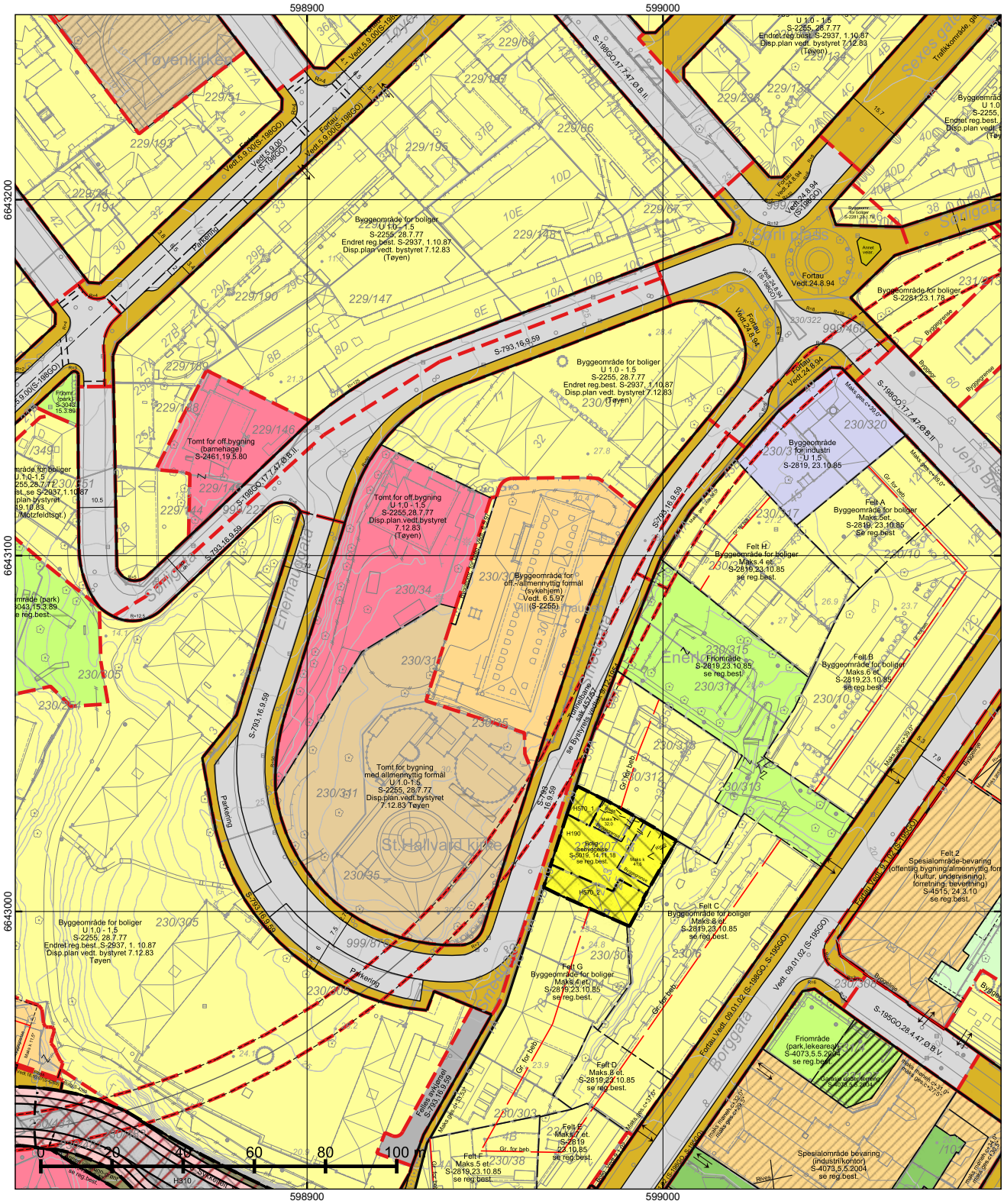
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


NEDFOTOGRAFERT: 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JUN 1967
4
ENERHAUGEN
BLOKK F
TYPISK NEDRE PLAN
OBOS 54-6300
PÅ HVERT NEDRE PLAN ER DET: 7 stk. 3-roms LEILIGHETER.
I BLOKK F ER DET 5 NEDRE PLAN.

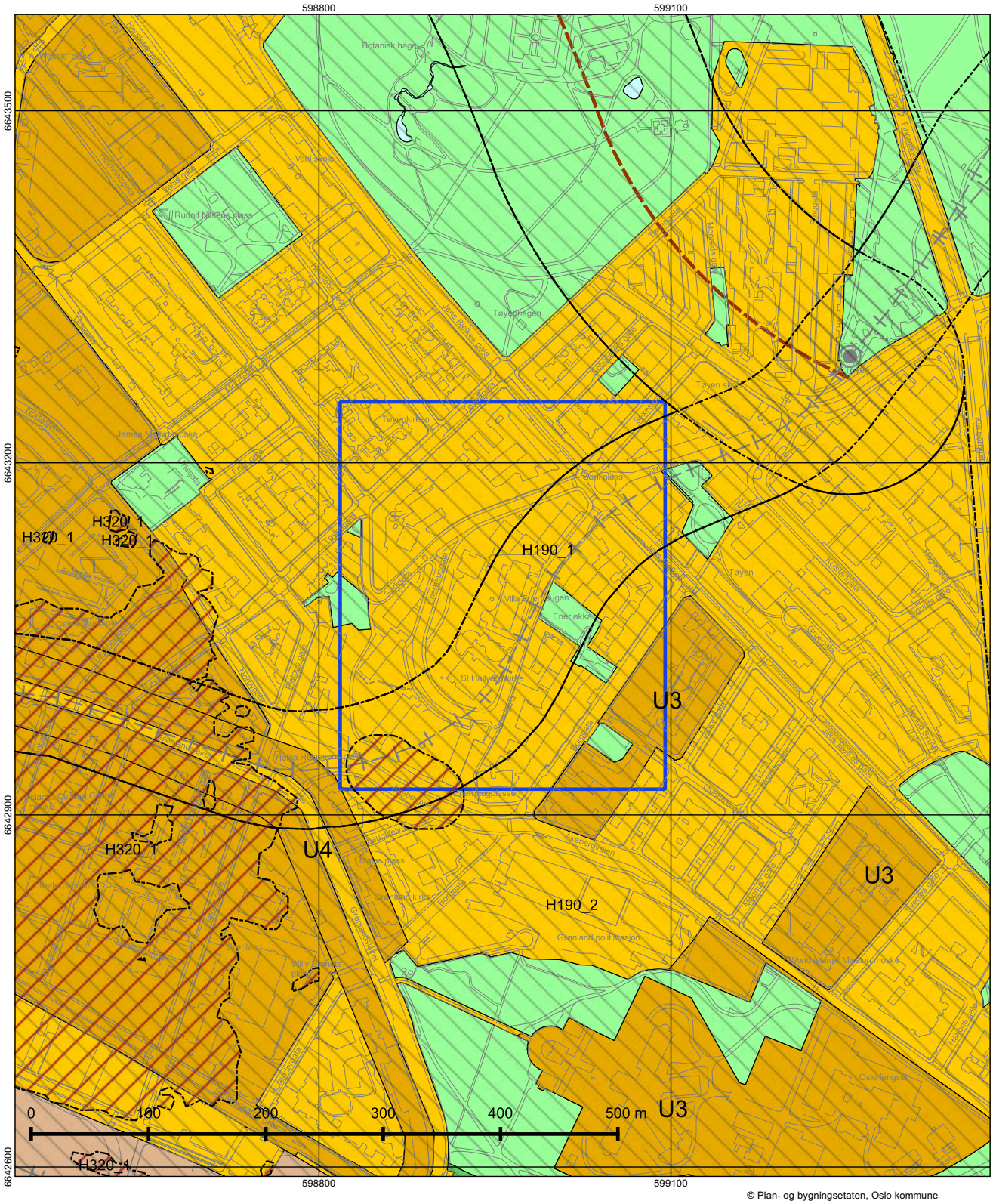

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OBLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JUN 1967
5
ENERHAUGEN
JLOKK F
OBOS 54-661
TYPISK KORRIDOR-PLAN.
Arb no. 5803
SOFUS HOUGEN
ARKITEKT M.N.A.L.
Korridor
Soverom
Stue
Kjøkken
Bad/WC
Entré
Hovedtrapp
4240
620
600


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JUN 1967
6
ENERHAUGEN
BLOKK F
TYPISK ØVRE PLAN.
OBOS 54.602
SOFUS HOUGEN
ARKITEKT M.N.A.L.
F
F
12.40
6.20
6.00
Stue
Kjøkken
Bad
W.C.
Gang
Soverom
Hovedinngang
9.25
4.15


598900
599000
6643200
6643100
6643000
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Tomt for off.bygning (barnehage) S-2461,19.5.80
Tomt for off.bygning U.1.0 - 1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan.vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for off.-allmennyttig formål (sykehjem) Vedt. 6.5.97 (S-2268)
Tomt for bygning med allmennyttig formål U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan.vedt.bystyret 7.12.83 Tøyen
Byggeområde for industri U.1.5 S-2819, 23.10.85
Felt A Byggeområde for boliger Maks.5et. S-2819, 23.10.85 Se reg.best
Felt B Byggeområde for boliger Maks.6 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt C Byggeområde for boliger Maks.8 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt D Maks.8 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt E Maks.7 et. S-2819 23.10.85 se reg.best.
Felt F Maks.5 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt G Byggeområde for boliger Maks.6 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt H Byggeområde for boliger Maks.4 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Friområde S-2819,23.10.85 se reg.best.
Friområde (park,lekeareal) S-4073,5.5.2004 se reg.best.
Spesialområde bevaring (industri/kontor) S-4073,5.5.2004 se reg.best.
Felt 2 Spesialområde-bevaring (offentlig bygning/almennyttig for (kultur, undervisning), (omsetning, bevertning) S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 Tøyen
Byggeområde for boliger S-2281,23.1.78
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Fortau Vedt.24.8.94
Fortau Vedt.5.9.00(S-198GO)
Parkering
Fellesareal
Tøyenkirken
St.Hallvard kirke
Enerhaugen
Jens Bjelkes gate
Borggata
Sørligata
Trafikkområde, gs
Annet veggrunn
Gr. for bebb
Maks gesimshøyde
Maks mønehøyde
Maks grad av utnytting
Maks parkeringsdekning
Maks antall boliger
Maks antall etasjer
Maks tillatt bebygd areal
Maks tillatt grunnflate
Maks tillatt bruksareal
Maks tillatt bebygd areal for hvert bygg
Maks tillatt bruksareal for hvert bygg
Maks tillatt grunnflate for hvert bygg
Maks tillatt bruksareal for hvert bygg
Maks tillatt bebygd are

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157764/86532697
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Grønnslett
SMEDGATA 34

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532697
9201344

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 311

Vi viser til bestilling av 20260512 for SMEDGATA 34.

GNR. 230 BNR. 311

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.09.1966.

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

4948 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

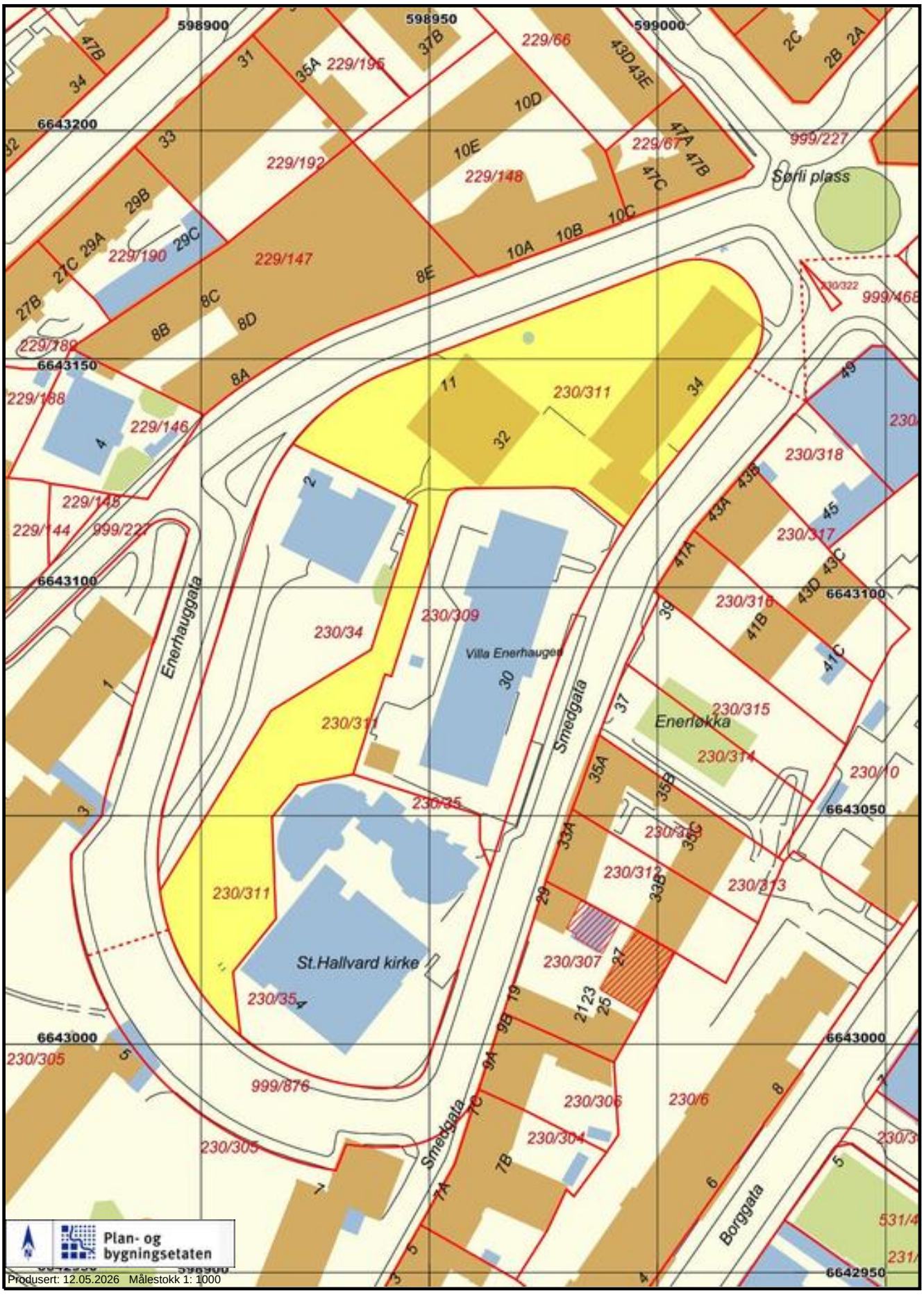
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598900
598950
599000
6643200
6643150
6643100
6643050
6643000
6642950
Sørli plass
Enerhauggata
Smedgata
Villa Enerhaugen
Enerløkka
St.Hallvard kirke
Borggata
230/311
230/309
230/34
230/35
230/305
230/306
230/304
230/6
230/307
230/312
230/313
230/314
230/315
230/316
230/317
230/318
229/66
229/195
229/192
229/148
229/67
229/147
229/190
229/189
229/188
229/146
229/145
229/144
999/227
999/876
999/468
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

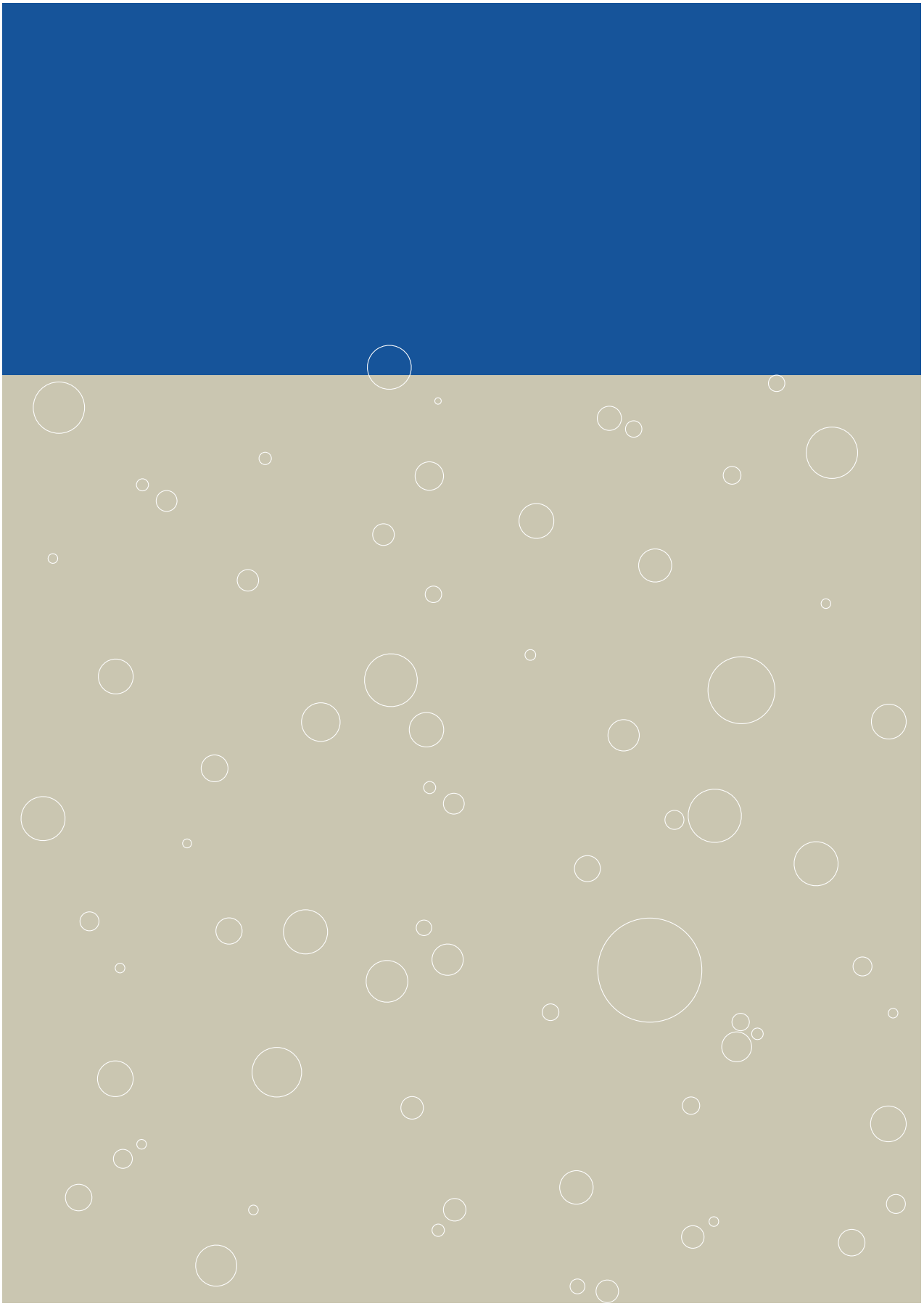
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

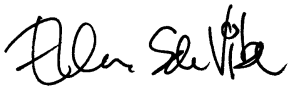
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

"1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uteareraler foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

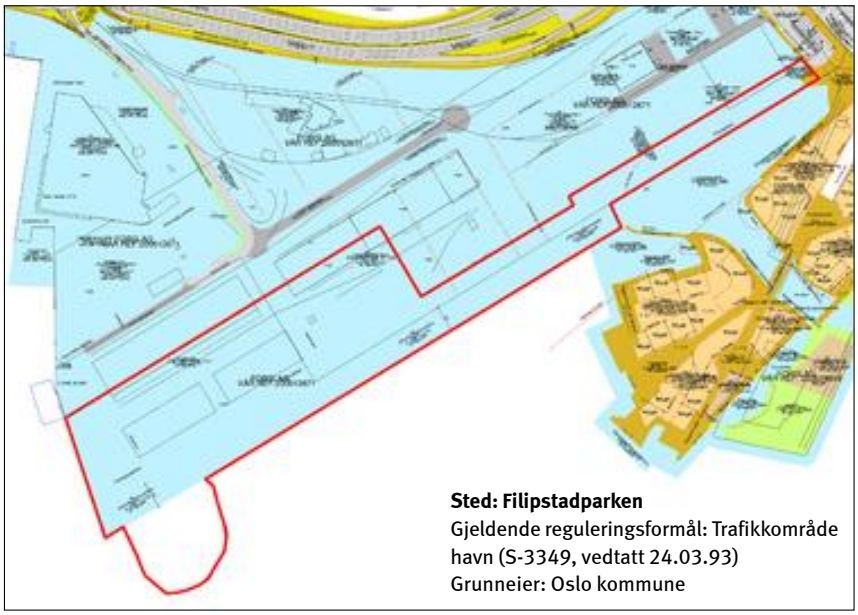
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

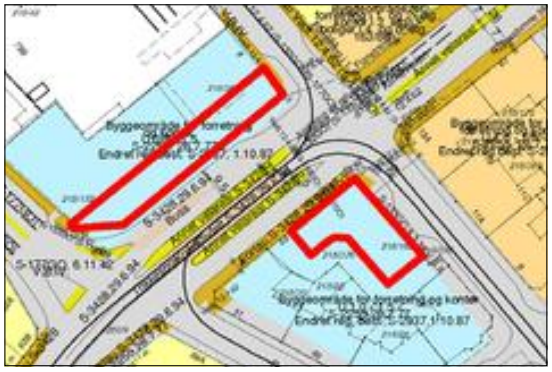


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS



Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

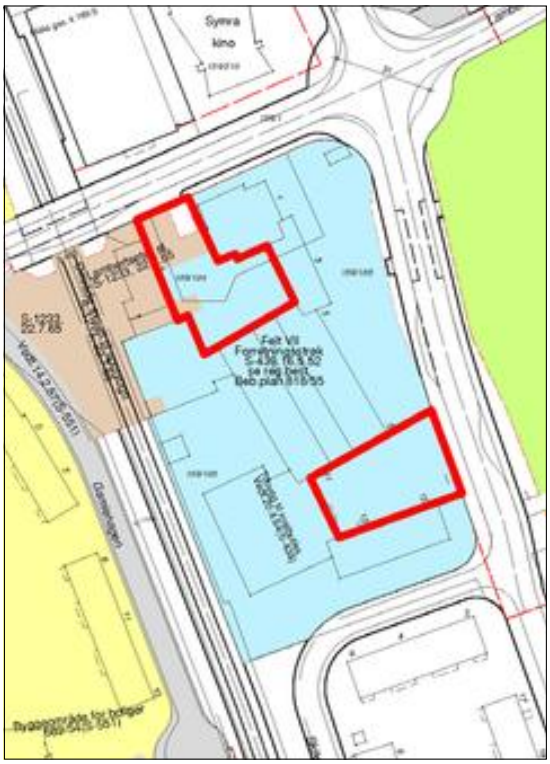
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

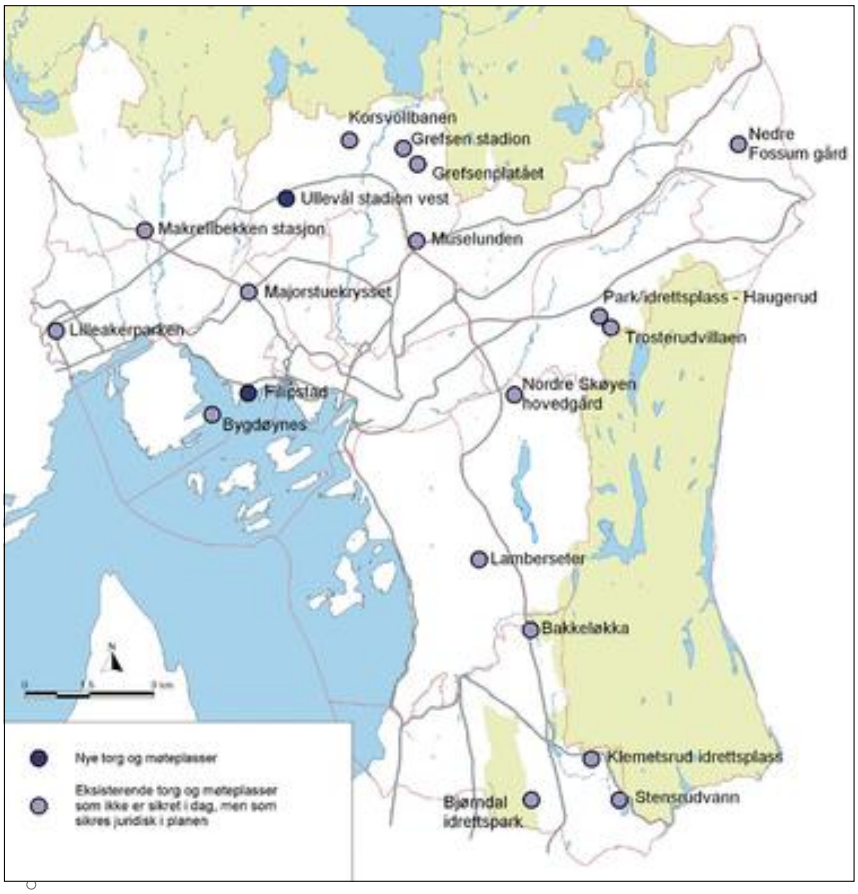
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



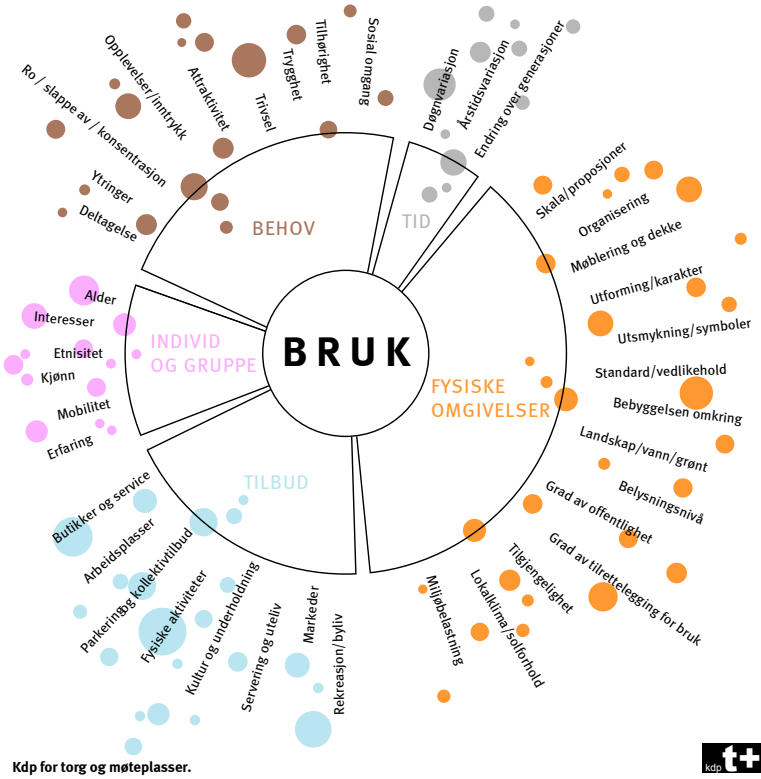
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

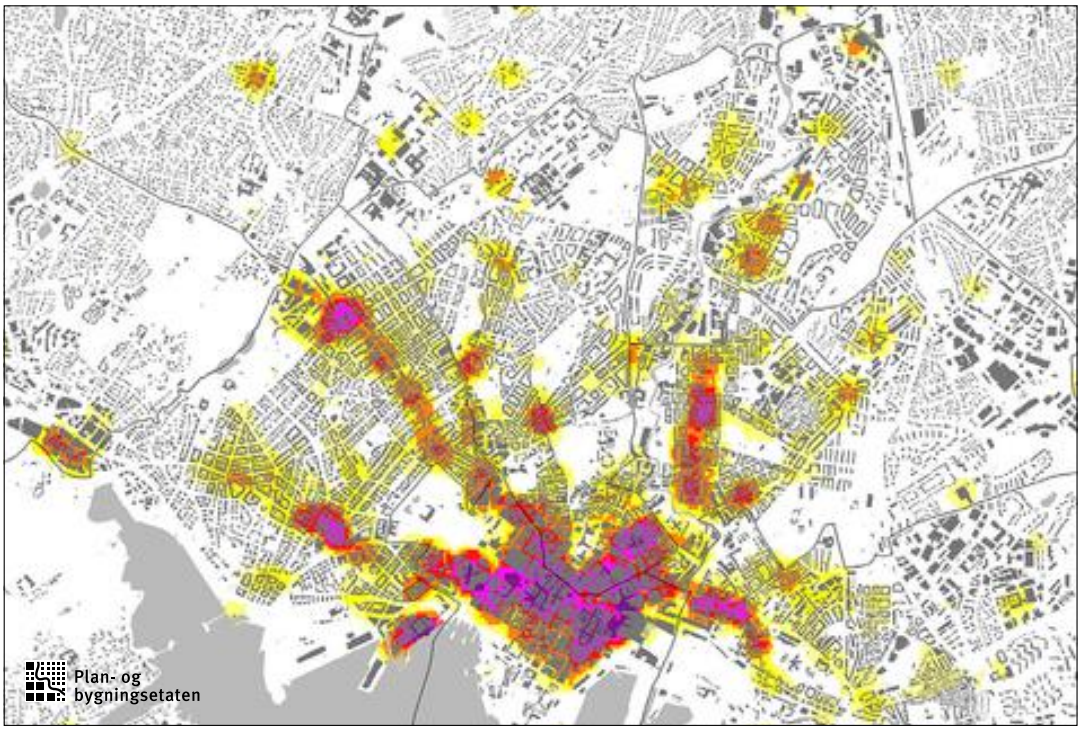
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

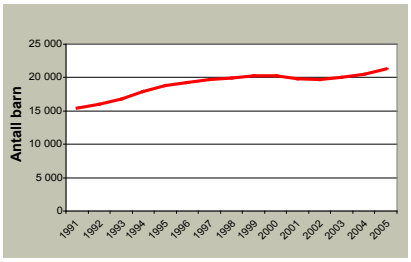
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse uteareale ne. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.





Side 40 **Kdp for torg og møteplasser.**



Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

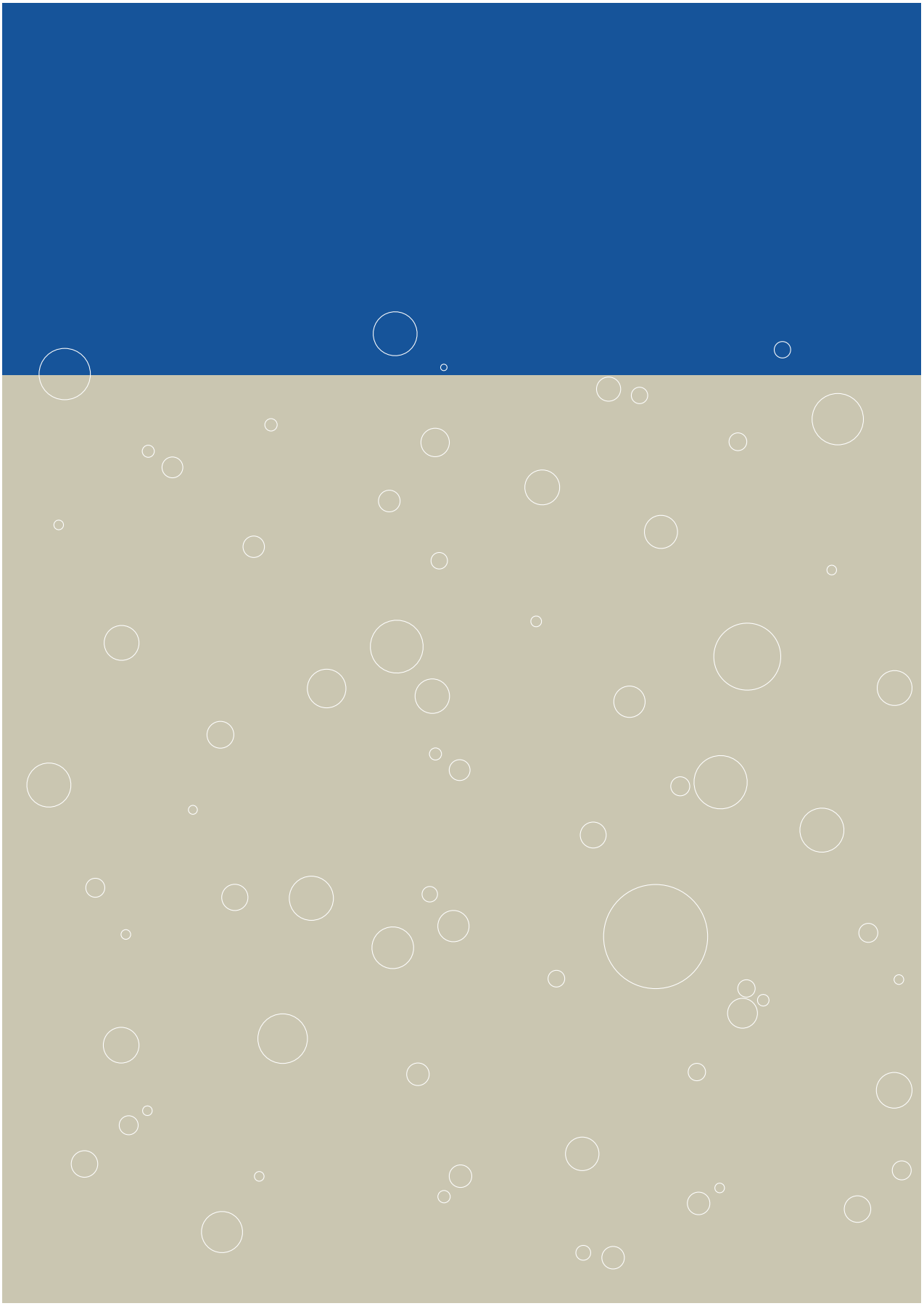
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



V060597

Mindre vesentlig endring av stadfestet plan (S-2255) for Smedgata 30 for å gi samsvar mellom den faktiske situasjon og regulering, samt tilføye bruk også til offentlig formål.

V060597 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.05.1997
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199707318
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, 199707318

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-793

Regulerings- og bebyggelsesplan for Enerhaugen.

S-793 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.09.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901489
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V240894

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ST. HALLVARD KIRKE OG KLOSTER, MENIGHETSHUS OG FRANSISKUSHJELPEN, ENERHAUGGT. 4 - GNR/BNR 230/35, DELER AV 230/311 OG 230/309 I OSLO KOMMUNE.
RIKSANTIKVARENS FREDNINGSVEDTAK AV 29. JANUAR 2012.

I medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15 og § 19, jf. § 22, fattet Riksantikvaren 29.01.2012 vedtak om fredning av St. Hallvard kirke og kloster, menighetshus og Fransiskushjelpen, Enerhauggata 4 – gnr/bnr 230/35, deler av 230/311 og 230/309 i Oslo kommune.

Omfanget av fredningen

Fredningen etter § 15 omfatter følgende bygninger:

- St. Hallvard kirke og kloster, GAB-nr. 80583516
- Tilbygg med menighetshus og Fransiskushjelpen, GAB-nr. 81473307

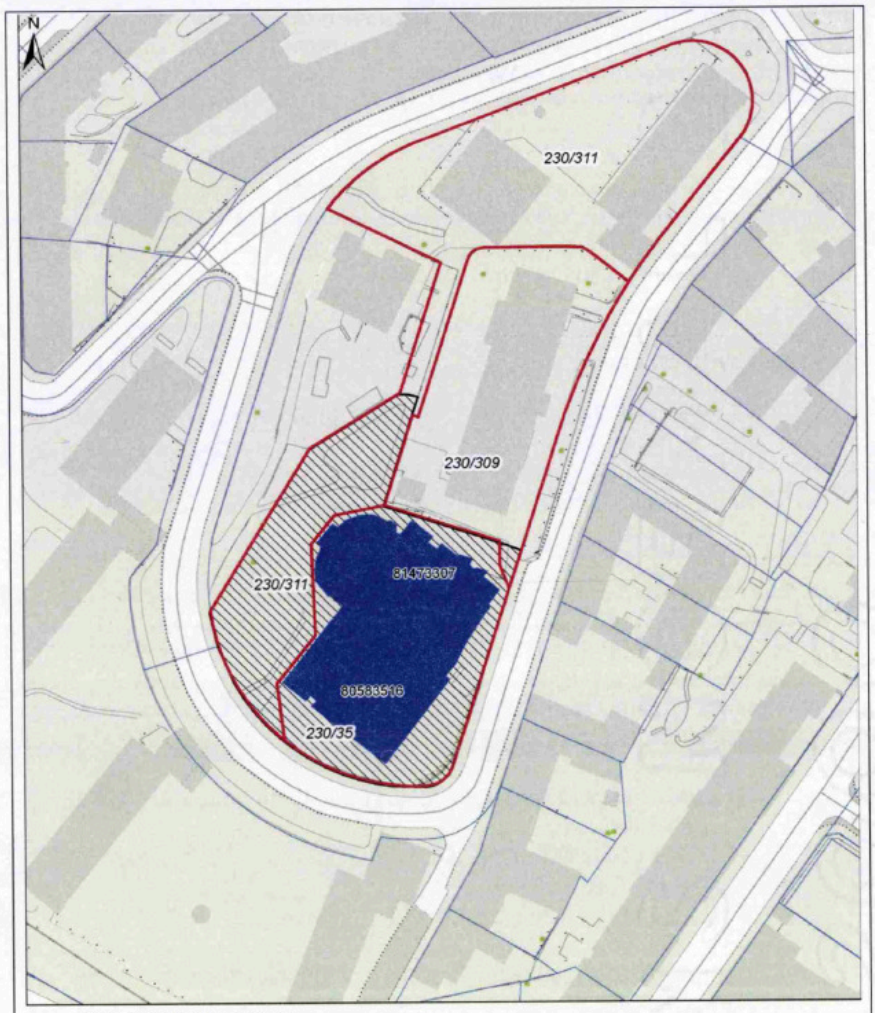
Fredningen av St. Hallvard kirke og kloster omfatter bygningens eksteriør og interiør, herunder planløsning, materialbruk og overflatebehandling, bygningsdeler og detaljer som vinduer, dører, gerikter/listverk, ildsted og annet fast inventar, samt opprinnelige/eldre elektrisk armatur, lamper, lysbrytere m.m. Fredningen omfatter i tillegg følgende løst inventar:

- 218 stoler hektet sammen til kirkebenker (antall pr. 15.10.2010)
- Prekestol i furu
- Tabernakel i Mariakapellet
- 2 skap i furu i sakristiet
- Lintøyskap i furu i 3. etasje

Fredningen av tilbygget menighetshus og Fransiskushjelpen omfatter bygningens eksteriør.

Fredningen etter § 19 omfatter området avmerket på kartet på neste side.

Doknr: 394815 Tinglyst: 21.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



St. Hallvard kirke og kloster
Enerhauggata 4 - gnr/bnr 230/35, del av 230/311 og 230/309

Berørte eiendommer
Bygning fredet etter KML §15
Område fredet etter KML §19

0 20 40 80 Meter

Bakgrunnskart: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Kartproduksjon og layout: Byantikvaren 2011

Formålet med fredningen

St. Hallvard kirke og kloster, menighetshus og Fransiskushjelpen har særlige arkitektoniske kvaliteter som kommer til uttrykk i stedstilpasning, monumentalitet, materialitet, struktur og form. Formålet med fredningen er å bevare anlegget som et arkitekturhistorisk sentralt

anlegg fra det 20.de århundret, som enestående katolsk kirke og klosteranlegg fra moderne tid, og som et hovedverk i arkitektene Kjell Lund og Nils Slaattos omfangsrike virke.

Fredningen skal sikre eiendommen som kirke og kloster. Det senere tilbygde menighetshuset og Fransiskushjelpen, samt forgården og kirkebakken med rampe og trapper fredes for å sikre anlegget i en helhetlig sammenheng. Formålet med områdefredningen er å sikre anleggets karakteristiske fremtoning og arkitektoniske virkning i miljøet.

Fredningen av bygningenes eksteriør skal sikre bygningenes arkitektoniske kvaliteter. Fredningen av St. Hallvard kirke og kloster skal i tillegg bevare opplevelsen av bygningen som katolsk kirke og klosteranlegg, og bevare rominndeling, bygningsdeler og opprinnelige overflater. Videre skal fast og spesifisert løst innventar bevares som en integrert del av interiøret.

Fredningen av St. Hallvard kirke og kloster skal ikke være til hinder for fremtidig bruk av anlegget som kirke, menighetskontorer, menighetens forsamlingssted og prestebolig, samtidig som tydelige spor av den opprinnelige klosterfunksjonen skal bevares.

Fredningsbestemmelser

1. Riving
Det er ikke tillatt å rive eller flytte bygningene, eller deler av disse.

2. Ombygging
Det er ikke tillatt å bygge om bygningenes eksteriør. For St. Hallvard kirke og kloster er det heller ikke tillatt å bygge om bygningens interiør.

3. Utskifting av materialer m.m.
Utskifting av bygningsdeler eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid utover alminnelig vedlikehold på bygningenes eksteriør, eller i de interiører som er omfattet av fredningen, er ikke tillatt. Unntatt er eventuelle tilbakeføringer jf. punkt 5.

4. Vedlikehold og istandsetting
Alt vedlikehold og all istandsetting skal skje med materialer og metoder i samsvar med bygningenes egenart, og på en måte som ikke reduserer bygningenes arkitektoniske eller kulturhistoriske verdier.

5. Tilbakeføring
Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende/utforming kan tillates når det foreligger en avveiet kulturminnefaglig begrunnelse, og under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et dokumentert grunnlag og etter godkjennelse fra forvaltningsmyndigheten.

6. Inventar
Unntatt fra fredningen er kirkens orgel, som tillates ombygget og utskiftet etter godkjennelse fra forvaltningsmyndigheten, innenfor rammen av nåværende plassering. Løst inventar som inngår i fredningen skal ikke fjernes fra bygningen.

7. Plassrommet mellom bygningene
Fjerning av opprinnelige installasjoner eller nye tiltak som vil kunne endre karakteren til plassrommet mellom bygningene er ikke tillatt.

8. Områdefredningen etter § 19
Innenfor det fredete området må det ikke settets i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, opparbeidelse eller utvidelse av vei eller parkeringsplass, oppsetting av gjerder, skilt, endring av beplantning eller dekke, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

Følger av fredningen

Lovhenvisning
Når det gjelder behandlingen av fredete hus og anlegg og områder vises det til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17, 18, 19 og 21, samt ovennevnte fredningsbestemmelser.

Arbeider som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven må i tillegg til søknad om dispensasjon etter kml § 15a/kml § 19 tredje ledd forelegges kommunal reguleringsmyndighet. Det gjøres oppmerksom på at tillatelser etter kulturminneloven må foreligge før arbeider i tråd med plan- og bygningsloven kan settes i verk.

Vedlikehold
Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av opprinnelige eller eldre bygningselementer, detaljer og overflater. Vedlikehold av fredete bygninger skal så langt det er mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk, og for øvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

For ytterligere informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg vises det til Riksantikvarens informasjonsark 11.1.1 *Å eie et fredet hus,* som kan lastes ned fra Riksantikvarens hjemmesider. Her vil også en rekke andre publikasjoner og annen relevant informasjon være tilgjengelig.

Dispensasjon
Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over alminnelig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a og § 19 tredje ledd.

I henhold til forskrift om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven § 12 pkt. 2, er denne dispensasjonsmyndigheten delegert til den enkelte fylkeskommune, i dette tilfellet Oslo. Riksantikvaren er klageinstans for enkeltvedtak fattet av fylkeskommunen i medhold av kulturminneloven, jf. forvaltningsloven § 28. I Oslo er dispensasjonsmyndigheten delegert videre til Byantikvaren i Oslo.

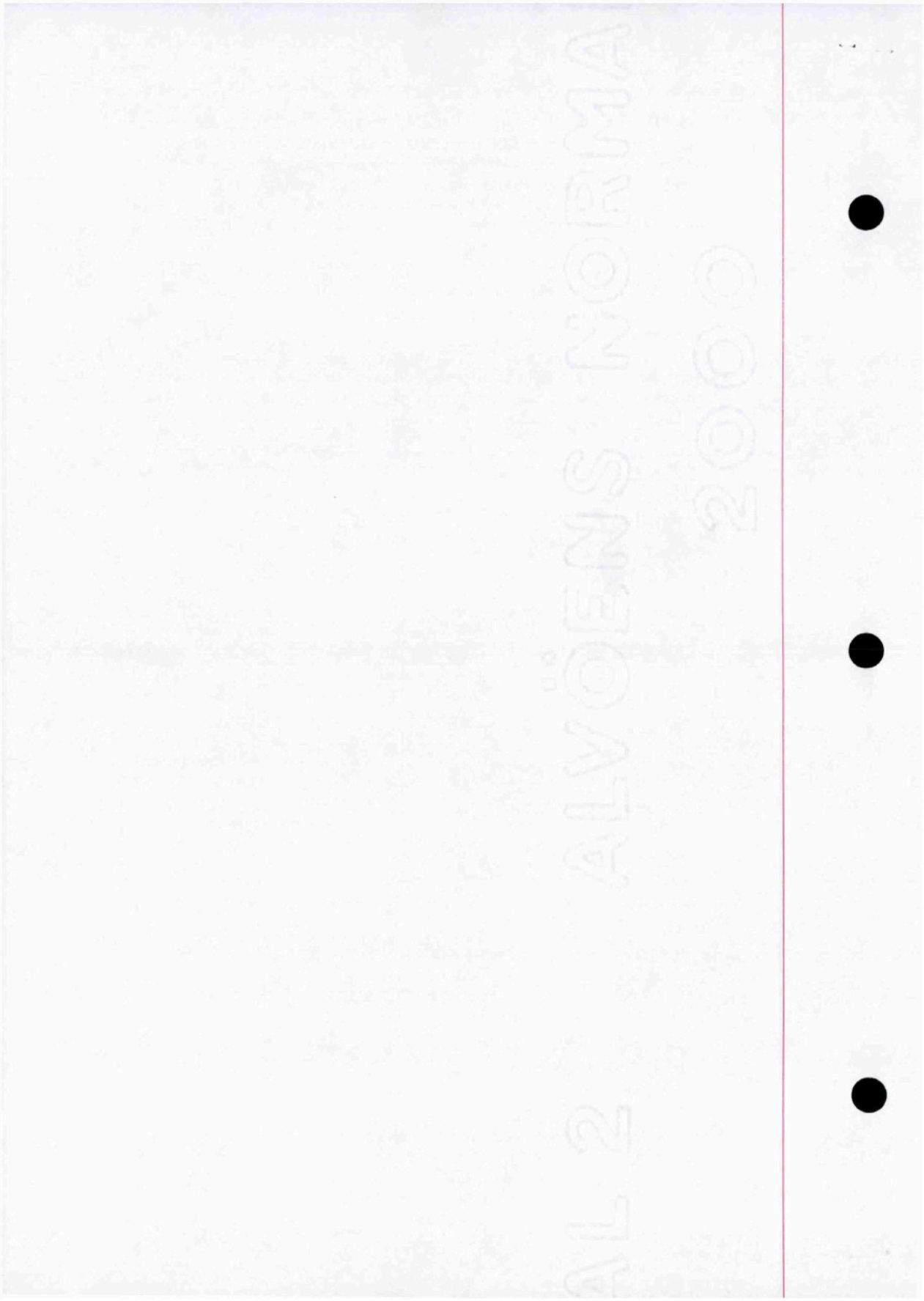
Økonomisk tilskudd
Det er anledning til å søke Byantikvaren i Oslo om tilskudd til vedlikehold og istandsetting. Byantikvaren kan gi opplysninger om søknadsfrister og om krav til søknaden.

Dersom det etter § 15a blir gitt dispensasjon med vilkår som virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen, jf. § 15a annet ledd.

Oslo, 15.05.2012

Jørn Holme

Riksantikvaren
Org. nr 974 760 819



enova

Energiattest



Adresse **Smedgata 34, 0651 OSLO**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299952**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80588356**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **311**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0211**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 575 kWh**



Smedgata 34, 0651 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Smedgata 34, 0651 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

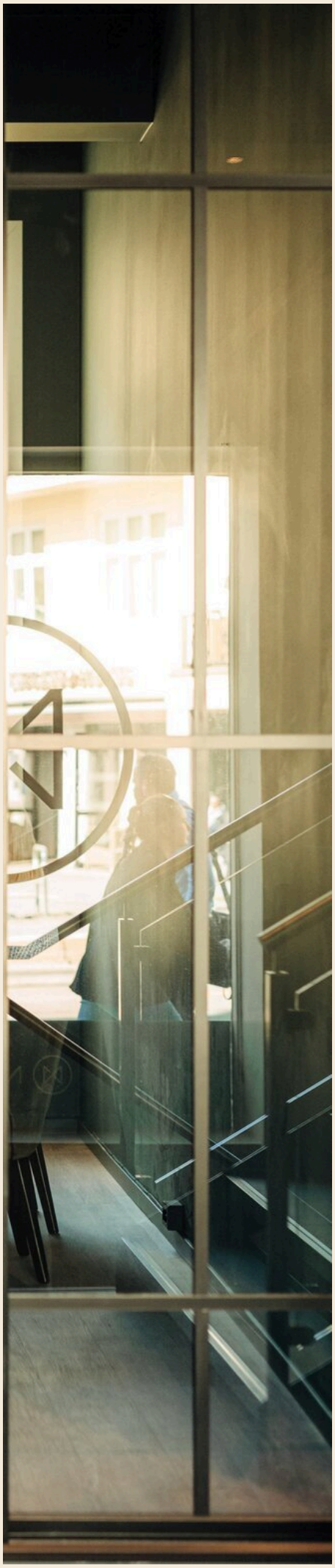
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0064/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Smedgata 34 0651 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 311 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marthe Grønnslett

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315