

Enerhauggata 1



Velkommen til

Enerhauggata 1



Salgsoppgaven produsert 20. oktober 2025

Gamle Oslo

Lys og innbydende leilighet med sovealkove og balkong. Urbant med kort vei til "alt". VV, fyring og internett inkl.

Prisantydning	4 090 000,-
Fellesgjeld	84 867,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	4 184 459,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 413,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Ansvarlig megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Enerhauggata 1 - en lys og attraktiv ett-roms med balkong. Leiligheten har en sentral og urban beliggenhet på Tøyen, rett ved Grønland- et av hovedstadens mest populære og dynamiske nabolag. Her er det alltid noe å oppdage - små koselige kaféer, nisjeforretninger og kulturelle opplevelser.

Høydepunkter:

- Funksjonell planløsning
- Åpen stue og kjøkken med god romfølelse
- Koselig sovealkove
- Flere store vinduer som sørger for meget gode lysforhold
- Mulighet for å leie parkeringsplass
- Internett, varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod
- Leiligheten ligger i gangavstand til Bjørvika, Sørenga og Operan

Perfekt førstegangskjøp!

Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	36 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

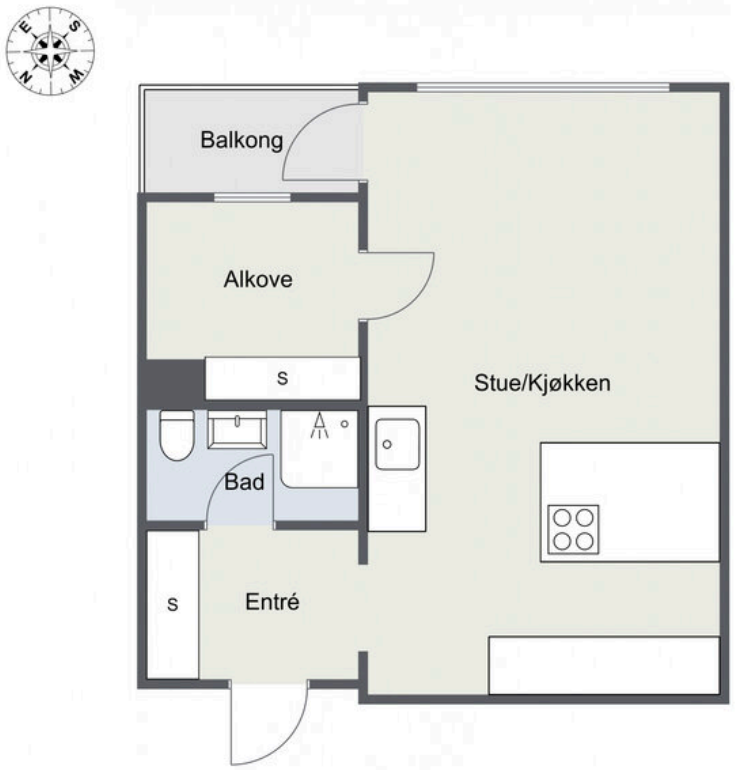
4. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

DALBECK TAKST

Enerhauggata 1

4. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet


WELCOME












WELCOME










Veiarbeid



Informasjon

Enerhauggata 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0445/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Enerhauggata 1, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 305 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 207 i Enerhaugen Borettslag, org.nr. 948152525

Selger
Katharina Norgren Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 090 000,- (Prisantydning)
84 867,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 174 867,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 184 459,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 193 759,- (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
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, alkove og stue/kjøkken med utgang til en balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2 kvm.

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

Parkering

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.

Det er p.d.d noen ledige plasser for leie. Ta kontakt med garasje@ebrl.no for nærmere informasjon og plasser og priser.

Det er ellers 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

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.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Arbeid som er utført: Tidligere eier, Christoffer Guttormsen. Endret planløsning på kjøkken og soverom, fra sov/stue adskilt med

vegg til åpen stue/kjøkkenløsning og sovealkove.

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? Har blitt gjort, men ikke for min leilighet som ligger i 5.etasje

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vann og avløp vurderes å byttes ut i nærmeste fremtid, men har ikke blitt vedtatt av borettslaget enda.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

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:

Byggemåte:
Boligblokk med garasjekjeller. Hovedkonstruksjon av betong og mur. Fasader kledd med teglstein og pusset mur. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak antatt tekket med takbelegg.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Malte slette flater i samtlige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.
Takhøyde: Ca. 249 cm, målt i stue.
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eiertid.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- 1.1.2 Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membran samt alder og forventet gjenværende levetid.
- 2.1 Kjøkken Kjøkken: TG2 settes på grunn av fuktmerker i benkeplate samt manglende lekkasjesikring.
- 3.1 Andre rom: TG2 settes på grunn av oppsprukne skjøter i laminat.
- 4.1 Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av alder og forventet

gjenværende levetid.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
- 6.3 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på bad og kullfilter på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 6.2 Varmtvannsbereder
Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring er ikke gitt en tilstandsgrad men er beskrevet på følgende måte:
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt
egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.
Det foreligger ikke dokumentasjon. Historikk på anlegget er ukjent.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.
Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer 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

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator på bad og stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Borettslaget har inngått avtale om norgespris på fjernvarme og elektrisk kraft.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1372 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 413,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett: 191,-
TV / Kabelanlegg (fiber fra OBOS Nett og TV via Telenor T-We): 297,-
Felleskostnader (inkluderer oppvarming via fjernvarme og varmtvann): 2 925,-

TV-avtalen med Telenor opphører 31.12.2025.

Dersom rør- og våtromsprosjektet vedtas er det estimert at felleskostnadene for denne leiligheten vil øke med 751 kr. Altså fra kr. 3413 til kr. 4 164. Dette vil sannsynligvis gjelde allerede fra januar 2026. Det er også påvist et behov for å øke felleskostnadene med ytterligere 3 % hvert år de neste fem årene for å sikre likviditet til normal drift.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 876 894,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 507 574,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Styreleder opplyser i e-post pr. 13.10:
Enerhaugen borettslag står foran flere vedlikeholdsprosjekter hvor noen av dem kan bli kostbare.

De aktuelle prosjektene er:
- Rør- og våtromsprosjekt (dette er nærmest i tid)
- Fasader
- Energiprosjekt
- Tak

Styrets arbeid 2024/2025
- Rehabilitering av garasjeanleggene
- Det er også jobbet med å se på fasaderehabilitering, i denne forbindelse er det innhentet vurdering fra plan- og bygningsetaten og byantikvaren ved ev. påbyggings- /utbyggingsmuligheter for å skaffe borettslaget kapital.

For nærmere informasjon om styrets arbeid se vedlagte årsberetning.

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.

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: 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

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 84 867,-pr. 23.09.2025

SELSKAPETS TOTALE LÅN:

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11438783
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,08%
Restsaldo 2 780 085,00
Innfrielsesdato: 01.09.2027
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 2

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987243115
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 66 059 721,00
Innfrielsesdato: 20.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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.

Enerhaugen borettslag står foran flere vedlikeholdsprosjekter, hvor noen av dem kan bli kostbare - dette kan medføre økninger i fellesgjeld og eller fellesutgifter. Se vedlagte årsberetning samt vedlikeholdsplan for nærmere informasjon om planene.

Fellesformue

Kr 25 221,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 130.416,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3.529.800,-

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 AS
Polisenr. 1680824

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 13 059 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enerhauggata har en meget sentral beliggenhet, med få minutters gange til sentrumskjernen og kort vei T-banestasjoner med alle flere linjer. Her bor du sentralt med et mangfold av muligheter i nærheten.

Fra leiligheten er det er kort gangavstand til det meste av fasiliteter man kan tenke seg som restauranter, kaféer, uteliv og forretninger på Tøyen, Grünerløkka og sentrum. Ellers kan man ta veien opp til Kampen hvor du kan besøke den velkjente uteserveringen til Kampen Bistro m.m.

Ellers har man et rikt utvalg av forretninger på Tøyensenteret som ikke ligger langt unna leiligheten.

Tøyen kan også by på et spennende og rikt utvalg av matforretninger.

Det er flere treningssentre i området, samt Tøyenbadet om det er ønskelig med svømming.

I nærområdet finner man noen av byens flotteste friområder som Botanisk Hage, Tøyenparken og Kampenparken. Her er det anledning for flotte turer, grilling og soling om sommerstid om det er ønskelig. Botanisk hage kan by på mange ting som urtekurs og diverse arrangementer.

Tøyen T-banestasjon er en kort gange unna boligen og har alle 6 linjer som tar deg videre ut til byens øvrige hjørner. I tillegg er det kun ca. 10 minutters gange inn til Oslo S som er byens knutepunkt med bussterminal og jernbanestasjonen med Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Enerhauggata 1 (Blokk D - med butikker) - Boligblokk - Ferdigattest - datert 1965.
Det foreligger ellers også ferdigattest for utskiftning av vinduer datert 1990, for fasadeendring datert 1994 og for brannteknisk oppgradering datert 2024.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, friområde, byggeområde for industri og trafikkområde. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående (utvalgte) byggesaker i området:

Pågående (utvalgte) plansaker i området:

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/305:
04.08.1826 - Dokumentnr: 900012 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Smedgt.40

20.10.1885 - Dokumentnr: 992773 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra Enerhauggt.23

16.06.1898 - Dokumentnr: 903387 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Sørligt 1

25.11.1919 - Dokumentnr: 912774 - Best om garasje/parkering
Overført fra Enerhauggt.15

14.07.1925 - Dokumentnr: 993829 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Enerhauggt.15

22.04.1930 - Dokumentnr: 902705 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Enerhauggaten.25.

22.08.1944 - Dokumentnr: 303777 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Enerhauggata.3b.

23.08.1944 - Dokumentnr: 303787 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Enerhauggata.3b.

23.08.1944 - Dokumentnr: 908685 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Enerhauggt.3B

02.06.1945 - Dokumentnr: 907410 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra Enerhauggt.15

23.09.1946 - Dokumentnr: 303953 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bryggerhus
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Smedgata 48.

16.04.1947 - Dokumentnr: 301936 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Enerhauggata.3b.

16.04.1947 - Dokumentnr: 916451 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra Enerhauggt.3B

10.07.1958 - Dokumentnr: 510511 - Skjønn
Overført fra Enerhauggata.13.

24.01.1961 - Dokumentnr: 518163 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

25.04.1961 - Dokumentnr: 506894 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.11.1961 - Dokumentnr: 518164 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

13.08.1962 - Dokumentnr: 511968 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

23.10.1962 - Dokumentnr: 516202 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.10.1963 - Dokumentnr: 514982 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

20.03.2025 - Dokumentnr: 319043 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om oppgradering av regulert frimoråde (S-3043)
Adkomstrett til nødvendig drift og vedlikehold

20.03.2025 - Dokumentnr: 319043 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder tiltak på arealet S-3043

13.08.1867 - Dokumentnr: 900041 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

14.10.1961 - Dokumentnr: 921195 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Sundegt.6,12, 14, 16, 16b, 18, 22, 24, 36, 38, 42, 44, 46 og 48.
Johannesgt.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 og 18.
Langleiken.1, 2, 3, 4, 5, 6, 6b, 7, 8b, 9, 10, 11, 13, 14 og 15.
Enerhauggata.2, 4, 5, 6, 7, 8, 8b, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18 og 20.
Enerhaugsplassen.1 og 2.
Stupinngt.2, 3, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18.
Sørligt.1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 23, 25, 27 og 31.
Flisberget.1, 2, 4, 4b, 5, 6, 8 og 9.
Samfundsgt.2 og 4.

16.11.1962 - Dokumentnr: 517834 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:35
GNR 230 BNR 35 ER OGSÅ FRADELT FRA JOHANNESGT 9 OG 19

07.03.1966 - Dokumentnr: 924385 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Smedgt.8 og 40.
Langleiken.8 og 12.
Enerhauggt.3b, 9, 13, 15, 19, 21, 23, 25 og 27.
Stupinngt.1, 4 og 5.
Johannesgt.9.

27.09.1966 - Dokumentnr: 517340 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:311

07.04.2011 - Dokumentnr: 274187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:473

23.11.1990 - Dokumentnr: 71308 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:256
Rett til adkomst m.v. samt rett til å anlegge og
vedlikeholde div. ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samt. fra Oslo kommune v/direktør for
Eiendom og Utbygging.

20.12.1990 - Dokumentnr: 77697 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254 Snr:2
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr.
etter komm. krav (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten
samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Det gjøres herunder oppmerksom på følgende: Godkjente tegningene fra kommunen samsvarer ikke med dagens planløsnig. Det registreres at dagens alkove opprinnelig var kjøkken. Dette anses imidlertid ikke som søknadspliktig.

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 – estimert til kr. 41 748,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 24 308,-

Samlet skal selger betale kr. 130 246,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. oktober 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Enerhauggata 1

Enerhauggata 1

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.3 km

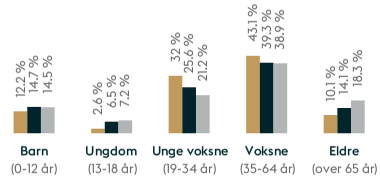
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	1 min 0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	1 min 0.1 km
Min Árbi	4 min

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 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde balløø...	4 min
Urtehagen balløkke	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	1 min
Fresh Fitness Grønland	4 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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Enerhauggata 1
0651 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 06/10/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 305
Hjemmelshaver:	Katharina Norgren Olsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	207
Byggeår:	1964
Tomt:	13059 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Hovedkonstruksjon av betong og mur. Fasader kledd med teglstein og pusset mur. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak antatt tekket med takbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres dog oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer bør påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler. Det anbefales å sette seg godt inn i borettslagets vedtekter og planer mtp. ansvar og vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Malte slette flater i samtlige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4.Etasje	34			2	34	
Kjellerbod		2				
SUM BYGNING	34	2		2	34	
SUM BRA	36					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Alkove

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Radiator på bad og stue.

Takhøyde: Ca 249cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

06/10/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Malte slette flater på vegger og himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Flislegging fremstår som ufagmessig utført, det er dog ikke behov for strakstiltak. Ikke avdekket øvrige avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid eller malingstype/utførelse.

Det er ikke registrert synlig membran eller slukmansjett i sluket. Utførelse og alder er ukjent. Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet murvegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membran samt alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, vaskemaskin, ovn og platetopp.

Det registreres noe fuktmerker i benkeplate rundt vask. Ikke behov for strakstiltak.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av fuktmerker i benkeplate samt manglende lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk i gulvene forekommer og anses som normalt i henhold til alder.

Det registreres oppsprekking i enkelte skjøter i laminatgulvet, der mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av oppsprukne skjøter i laminat.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 1989. Balkongdør med 2 enkle glass. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Sydøstvendt balkong på ca 2m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig avtrekk på bad. Kjøkkenventilator med kullfilter. Øvrige rom ventileres med spalteventiler i vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken og bad.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generel

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på bad og kullfilter på kjøkken.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Det foreligger ikke dokumentasjon. Historikk på anlegget er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det er mottatt de siste godkjente tegningene fra kommunen. Det registreres at dagens alkove opprinnelig var kjøkken, dette anses ikke som søknadspliktig.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membran samt alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av fuktmerker i benkeplate samt manglende lekkasjesikring.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av oppsprukne skjøter i laminat.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på bad og kullfilter på kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Katharina Norgren	9578-5998-4-2294248	2025-09-26 11:16:33

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
26. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0445/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enerhauggata 1, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Katharina Norgren Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2020

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: Protector Forsikring ASA
Forsikret i: 1680824-1.1

Utført arbeid

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

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.?
Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Arbeid som er utført: Tidligere eier, Christoffer Guttormsen. Endret planløsning på kjøkken og soverom, fra sov/stue adskilt med vegg til åpen stue/kjøkkenløsning og sovealkove.

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? Har blitt gjort, men ikke for min leilighet som ligger i 5.etasje

Feil og mangler

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

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?
Nei

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?
Nei

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

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: Vann og avløp vurderes å byttes ut i nærmeste fremtid, men har ikke blitt vedtatt av borettslaget enda.

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: 5-0445/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Olsen, Katharina Norgren	**2025-09-26**

Identifikasjon

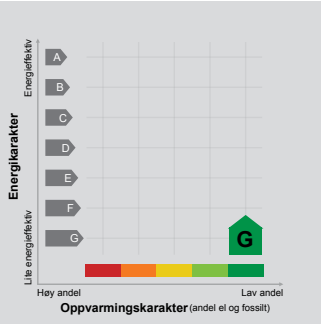
bankID Olsen, Katharina Norgren

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Enerhauggata 1
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81473498
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	Energiattest-2025-172288
Dato	23.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 1 308 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 308 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0445/25 . Vår ref.: 0054-1-5029 Dato: 23.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Enerhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948152525
Andelseier:	Olsen, Katharina Norgren
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5029
Adresse:	Enerhauggata 1, 0651 OSLO
Andelsnummer:	207
Gnr.	230
Bnr.	305

Borettsinnskudd: Kr. 5 400,00 ,–

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 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.
- 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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11438783
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	1,08%
Restsaldo	2 780 085,00
Innfrielsesdato:	01.09.2027
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	2

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987243115
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	66 059 721,00
Innfrielsesdato:	20.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 413,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	191,00	
TV / Kabelanlegg	297,00	
Felleskostnader	2 925,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	550,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 908,-
Annen formue:	25 221,-
Gjeld:	83 678,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11438783
Restsaldo:	3 422,19
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987243115
Restsaldo:	81 445,32
Kapitalkostnader:	456,84

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 84 867,51,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/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.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 24. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/54

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , St. Halvards 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
Generalforsamling for Enerhaugen Borettslag avholdes som et hybrid møte i 2025. Det betyr at den formelle generalforsamlingen foregår digitalt via Vibbo.no i perioden 24.04 kl. 18:00 - 28.04. kl. 09:00.

Det avholdes samtidig et fysisk møte i St. Halvards Kirke 24.04. kl. 18:00. Andelseiere har her anledning til å diskutere sakene som skal behandles samt komme med både benkeforslag og kandidater til verv.

Christina Moestue er valgt av styret som møteleder for det fysiske møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer

7. Prioritere rehabilitering av bad
8. Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs
9. Beredskapsplan for EBRL
10. Sakmelding til årsmotet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet
11. Bruk av ledige lokaler
12. Valg av tillitsvalgte
13. 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

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 565 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 565 000

Sak 6
Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité. Følgende fordeling ligger til grunn:

Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

Valgkomité: Kr 20 000,- (økt med kr 5 000 som følge av ett ekstra medlem).

Forslag til vedtak
Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

Sak 7
Prioritere rehabilitering av bad

Forslag fremmet av:
Frikk Nesse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å løfte forslag om å prioritere rehabilitering av bad. Dette vil heve verdien av hele borettslaget og senke risikoen for lekkasjer. Jeg vet at blant annet OBOS-borettslag i Ringgata har løst dette på smidig måte, der andelseiere har betalt ulik egenandel og fått ulik økning av felleskostnader basert omfang av rehabilitering gjort i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling
Styret henviser til årsberetningen fra styret. Styret jobber med denne saken da vi ser at våtromsrehabilitering er noe som bør prioriteres. Vi vil derfor 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.

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak
Rehabilitering av bad prioriteres

Sak 8
Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Forslag fremmet av:
Line Rude Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å sende inn forslag om å få overbygg/tak på de fine sykkelparkeringene vi har fått utenfor S34/S32.

Styrets innstilling
I dag har vi sykkelparkering under tak i egne sykkelrom, og i garasjeanleggene. Vi anser at det derfor er gode muligheter for å parkere innendørs. Vi forstår ønsket og behovet, men i lys av de store utfordringene med de store prosjektene vi står overfor i borettslaget, samt ressursbruk og arbeidsmengde er dette noe styret ikke anbefaler å prioritere nå.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter tiltak for å få overbygg/tak på de fine sykkelparkeringene vi har fått utenfor S34/S32.

Sak 9

Beredskapsplan for EBRL

Forslag fremmet av:
Martin Blindheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber styret utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget. Planen bør blant annet svare på sentrale spørsmål knyttet til langvarig svikt i strømleveransen, langvarig svikt i vannforsyningen og spørsmål som gjelder krigslignende situasjoner. Planen bør klargjøre hva som er ansvaret til den enkelte beboer, hva som er borettslagets ansvar og hva som er et offentlig ansvar når det gjelder å være forberedt på nevnte situasjoner.

Styrets innstilling

Styret startet et arbeid våren 2024 med å se på beredskap ift. våre tilfluktsrom. Styret har vurdert at en beredskap også må favne videre og har nedsatt en beredskapskomite (hvor også forslagsstiller sitter). Komiteen skal utarbeide en plan for økt og forbedret beredskap i borettslaget.

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Styret skal utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget

Sak 10

Sakmelding til årsmotet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

Forslag fremmet av:
Karin Hetland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Helse-miljø-sikkerhet i Enerhaugen borettslag.

Narkotika – bråk, søppel, grafitti, herjing, hasj og heroin i Enerhaugen borettslag.

Vi trenger konkrete tiltak for å sikre området vårt. Det har vist seg gang på gang at det er umulig å behandle dette på en seriøs måte på et vanlig årsmøte. Derfor ber jeg dette årsmøtet å pålegge styret om å innkalle og gjennomføre et ekstraordinært årsmøte.

Det er alvorlige problemer i borettslaget. I årevis har beboere i nr. 5 og 7 klaget over forholdene på plenen og på platået i brannveien.

Platået er et narkotikarede. Det er det faste tilholdsstedet for et narkotikamiljø som består av ungdom, barn helt ned til 13 års alder, og voksne.

Folk fra hele Oslo, ja hele Østlandsområdet (if. Politiet) kommer for å ruse seg i Enerhaugen borettslag. Salg, kjøp og bruk – 24 timer i døgnet, sommer som vinter.

Dette er kjent, har vært kjent i flere år. Kvelds- og nattebråk fra tidlig vår til langt på høsten det ødelegger søvnen og truer helsen. Miljøet? Og hvordan er det med sikkerheten?

Allerede nå bryter narkomane seg inn i blokkene for å ruse seg i gangene.

Beboerne i nr. 5 og 7 har hørt dette – gjort dette – mange ganger «Ring til securitas, ring til Politi». Det hjelper ikke. Og det kan ikke fortsette slik. Det er vårt eget ansvar å sikre det private uteområdet vårt. Vil vi ha et narkotikafritt miljø på Enerhaugen?

Hvis svaret er ja, må vi ha et ekstraordinært årsmøte for å diskutere hvilke konkrete tiltak som må til for å få det.

Styrets innstilling

Styret annerkjenner utfordringene og hvor styret jobber kontinuerlig med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i borettslaget. Styret har regelmessig kontakt med nærpolitiet for Grønland/Tøyen og vår vektertjeneste. Det har vært fremmet forslag tidligere om denne problemstillingen, blant annet om å gjerde inn borettslaget.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har i brev (etter å ha blitt tipset av beboer) gjort styret oppmerksom på at da eiendommen ble solgt til EBRL så var det en klausul om at utomhusarealene skulle komme allmenheten til gode. De har påpekt at vi ikke har anledning til å sperre av eller gjerde inn eiendommen, gangveier, trapper e.l. De har også stilt spørsmål ved skiltene i hagene som sier at dette er et privat område, og anmodet oss om å fjerne disse.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å diskutere hvilke konkrete tiltak som må til for sikre området vårt.

Sak 11

Bruk av ledige lokaler

Forslag fremmet av:
Magnus J. Delsett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Borettslaget eier flere lokaler regulert til næringsformål som over tid har stått tomme. Noen av disse har vist seg krevende å få leid ut. Det er også enkelte lokaler og arealer i borettslaget som ikke brukes, blant annet i

første etasje i Enerhauggata 7. Noen steder, for eksempel i vaskekjelleren i S34, kan det kanskje være mulig å utnytte lokalene enda bedre uten at det går på bekostning av funksjonen som fellesvaskeri. Selv om det er flott med et felles verksted i kjelleren på 32, er ikke rommet tilstrekkelig utstyrt til å fungere etter hensikten.

Styret har gjort et svært godt valg ved å bruke butikklokalene i Eneghauggata som anleggskontor for de pågående arbeidene med utbedring av garasjene. Kanskje er det fornuftig å fortsette å bruke disse lokalene på denne måten, og unngå anleggsbrakker, i de videre arbeidene med rehabilitering av borettslaget. Men det kan også hende at det finnes en alternativ bruk som har større verdi for beboerne enn å unngå anleggsbrakker.

Vurdering:

Selv om det er mange fordeler med å bo sentralt og godt i vårt borettslag, er det mange av oss som ofte kjenner på at det hadde vært fint med mer plass. Og selv om det ikke gjelder i hverdagen, hender det at ønsket om plass til å drive med hobbyer, ha større selskaper eller annet gjør at det frister å flytte et annet sted med mer plass.

Det er viktig for borettslaget å vurdere tiltak som kan øke bolyst og livsglede. Samtidig er det mulig at gode fellestjenester gjør borettslaget vårt til et enda mer attraktivt sted å bo.

Vi vil derfor at det gjøres et arbeid fram mot generalforsamlingen i 2026, hvor det lages en oversikt over ulike arealer i borettslaget som kan brukes til fellestjenester, og hvor alle beboerne gis mulighet til å komme med forslag på hvilke fellestjenester som er ønskelige. Slik kan generalforsamlingen få en godt presentert og grundig for å vurdere ulike muligheter for å gjøre borettslaget vårt til et enda bedre sted å bo.

Det er alle beboernes ønsker og prioriteringer som må være styrende for hva som eventuelt skal gjøres. men noen muligheter kan være besøksleiligheter, selskapslokale(r), borettslagspub, hobbyrom, mikrobryggeri eller lignende. Alle disse mulighetene krever at det vurderes hva som trengs av investeringskostnader, driftskostnader, egenandeler, tillatelser eller avklaring av andre praktiske forhold. En arbeidsgruppe av interesserte beboere burde derfor vurdere hva som er mulig, diskutere hvilke motforestillinger som finnes og avklare hvordan eventuelle hindringer best kan overkommes.

Til slutt er det viktig å huske på at borettslaget står overfor store kostnader med rehabilitering framover. Spesielt for de tomme næringslokalene er det nødvendig å huske på at en kostnad for å omgjøre disse til fellesarealer for beboerne også betyr muligheten for tapte framtidige leieinntekter. Leieinntekter kan bidra til å finansiere nødvendige låneopptak, så saken som presenteres for generalforsamlingen i 2026 må også redegjøre for dette. Slik kan generalforsamlingen gjøre en samlet vurdering av om eventuelle fordeler veier opp for kostnadene eller ikke.

Forslag:

1. Styret skal i 2025 sette ned en arbeidsgruppe blant interesserte beboere og styremedlemmer, som skal presentere en sak om bruk av alle borettslagets tomme næringslokaler, andre tomme lokaler og utvidet bruk av eksisterende felleslokaler.

2. Gruppen skal presentere en samlet oversikt over alle tomme nærings- og fellesarealer som ikke brukes.

3. Gruppen skal gjennomføre en undersøkelse blant beboere for å avklare blant annet:

A. Om det er ønske blant beboerne for å utvikle ett eller flere fellesarealkonsepter.

B. Hvilke konsepter det evt. er ønske om, og hva det er sterkest ønske om. Gruppen skal presentere resultatene fra undersøkelsen, utvikle noen ulike forslag, og estimere kostnader for realisering av disse mulighetene.

4. Gruppen burde i størst mulig grad forsøke å prissette og fremme forslag om ulike konsepter før de kommer med en anbefaling, slik at generalforsamlingen har ulike muligheter å ta stilling til.

5. For en samlet oversikt, og best mulig beslutningsgrunnlag, skal det også presenteres et null-alternativ med fortsatt utleie til eksterne næringsformål, slik at reelle kostnader ved en omdisponering framkommer tydelig.

Styrets innstilling

Styret setter pris på engasjementet.

Styret har god oversikt over ledige lokaler. Dette gjennom et kartleggingsprosjekt hvor vi også har fått målt opp og laget underlagstegninger over ledige arealer/utleiearealer. Tilfluktsrommene benyttes i dag som sykkelrom med unntatt av tilfluktsrommet i S32/34 som er utleid som lager til et ventilasjons/blikkenslagerfirma. Vi har også et areale i S32 U1 som leies ut til et treningsstudio. Andre arealer er utleid som boder.

Av næringslokalene som vi har i E1, (tidl. Butikk) og i S32 så står de tomme nå. Flere styrer har over mange år forsøkt å leie ut disse uten hell. Etter coronapandemien kan det virke som behovet for næringslokaler har avtatt noe. Lokalet i E1 har det siste året blitt benyttet som brakkerigg ifm. Garasjeprosjektet for å slippe å bruke mye penger på ny brakkerigg. Dette er en løsning styret anbefaler for videre prosjekter hvor det er behov for brakkerigg.

Lokalene i den tidligere vaktmestersentralen (den gamle varmesentral i E7), lokalene i E1 samt lokalene i S32 (1. et.) vil styret foreslå bruksendret til leiligheter. Dette er allerede utredet, og vil bli et viktig økonomisk tilskudd som egenkapital ifm. de store prosjektene. Lokalene er for lenge siden regulert til boligformål av Oslo kommune.

Inntil dette kan skje så trenger vi den fleksibiliteten som ligger i disse lokalene, som kan være bruk som "brakkerigg" til ulike entreprenører ifm. de store prosjektene, reserveleiligheter til utleie ifm. våtromsrehabilitering (når man må/ønsker å flytte ut av leilighet under våtromsrehabilitering o.l.).- Arealene i S32 (styrerom og vaktmesterkontor) foreslås også bruksendret og bygd om til leiligheter. Vaktmester/styrelokaler bør deretter legges annet sted som ikke medfører så kostbar "internleie" som dagens ordning. Dette henger sammen med våtromsrehabiliteringen hvor det legges opp til at alle bad skal få opplegg for vaskemaskin. Dette slik at vi kan legge ned de fleste eller alle vaskeri.

Vi ser ikke bort ifra at beredskapsgruppens arbeid også kan få innvirkning på eller endring av arealene vi har tilgjengelig.

Vi står derfor nå i et situasjon hvor vi ikke ønsker å låse bruken av arealene på nåværende tidspunkt. Når vi er kommet lengre i rehabiliteringsprosjektene vil vi ha et mye større kunnskapsgrunnlag og bygge videre på og en komite nå vil potensielt gjøre mye som ikke vil kunne bli utført nå.

Forslaget støttes ikke på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Styret skal i 2025 sette ned en arbeidsgruppe som utreder bruk av ledige lokaler iht. sakens beskrivelse.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er ikke klar pr. utsendelse av innkalling. Siden Generalforsamling skal avholdes som hybrid møte, vil valgkomiteens kandidater presenteres og legges inn på fysisk møte.

Roller og kandidater

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

- Velges på Generalforsamling

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

- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling

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

- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling

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

- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

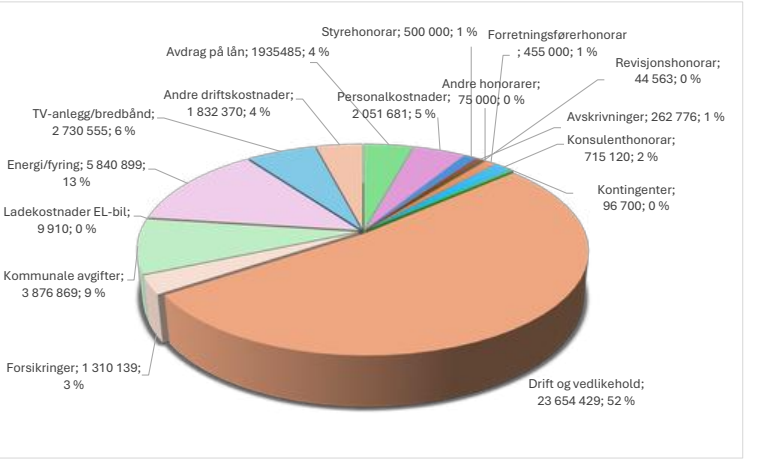
Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på Generalforsamling

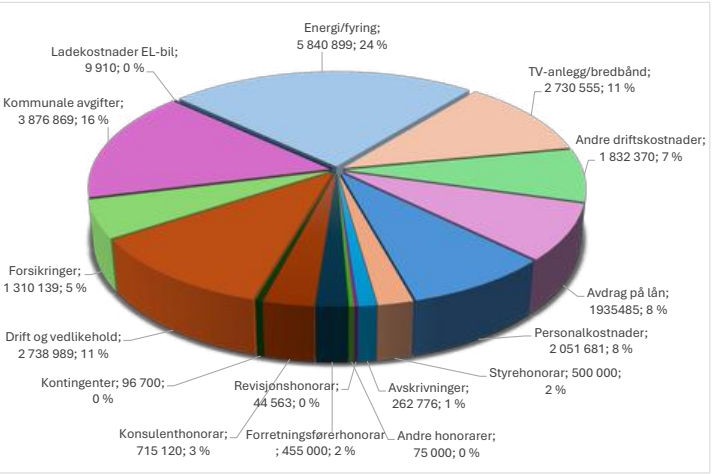
Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på Generalforsamling

Diagrammet under er en visuell presentasjon av kostnadsbildet i Enerhaugen Borettslag for 2024. Avdrag på lån er samtidig inkludert selv om det ikke er en direkte kostnad.



Diagrammet under viser samme kostnadsbilde, men hvor kostnader ifm. Større vedlikeholdsarbeid er fjernet. Dette for å vise den generelle driften av borettslaget.



Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-418 734**	**12 316 870**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		130 416	-23 974 261
Tilbakeføring av avskrivning		262 776	195 894
Økning andel langsiktig gjeld		-52 500	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		-920 688	-500 750
Tillegg for nye langsiktige lån		64 003 858	13 635 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-50 624 861	-2 073 194
Innsk. øremerk. bankkto		-27 509	-15 385
Utlån langsiktig fordring		-4 441	-2 907
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**12 767 051**	**-12 735 603**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 348 318**	**-418 734**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		15 643 565	18 728 300
Kortsiktig gjeld		-3 295 247	-19 147 034
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 348 318**	**-418 734**

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 54
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 016 292	27 529 030	30 284 000	32 144 000
Vaskeri	10	193 709	187 475	200 000	200 000
Garasjer	11	1 875 967	327 700	1 500 000	3 000 000
Ladeinntekter EL-bil		0	14 594	0	0
Andre inntekter	3	14 182 951	820 781	420 000	420 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**46 268 919**	**28 879 579**	**32 404 000**	**35 764 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 051 681	-2 241 780	-2 500 000	-2 600 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-565 200
Avskrivninger	17	-262 776	-195 894	-200 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-44 563	-31 969	-30 000	-31 000
Andre honorarer		-75 000	-75 000	-75 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-455 000	-432 095	-458 000	-481 000
Konsulenthonorar	7	-715 120	-433 468	-200 000	-2 150 000
Kontingenter		-96 700	-94 700	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-23 654 429	-31 390 584	-11 030 000	-5 530 000
Forsikringer		-1 310 139	-1 132 615	-1 245 000	-1 494 000
Kommunale avgifter	9	-3 876 869	-3 340 105	-3 833 000	-4 460 000
Ladekostnader EL-bil		-9 910	0	0	0
Energi/fyring	12	-5 840 899	-6 672 565	-6 740 000	-6 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 730 555	-2 463 855	-2 610 000	-2 714 000
Andre driftskostnader	13	-1 832 370	-1 961 587	-2 002 000	-2 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-43 456 010**	**-50 966 217**	**-31 517 000**	**-28 689 200**
DRIFTSRESULTAT		**2 812 910**	**-22 086 638**	**887 000**	**7 074 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	444 676	370 671	0	0
Finanskostnader	15	-3 127 170	-2 258 295	-2 740 000	-3 545 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 682 493**	**-1 887 624**	**-2 740 000**	**-3 545 000**
ÅRSRESULTAT		**130 416**	**-23 974 261**	**-1 853 000**	**3 529 800**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-23 974 261		
Reduksjon udekket tap		130 416	0		

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 54

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	17	1 935 608	1 277 696
Miljøbankkonto, øremerket		854 453	726 362
Langsiktige fordringer	18	85 926	81 485
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 937 862**	**31 147 418**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 535
Forskuddsbetalte kostnader		1 436 885	130 080
Andre kortsiktige fordringer	19	-55 908	-52 677
Driftskonto OBOS-banken		4 036 956	7 263 633
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 149	98 317
Sparekonto OBOS-banken		9 691 864	10 824 523
Sparekonto OBOS-banken II		479 619	462 890
SUM OMLØPSMIDLER		**15 643 565**	**18 728 300**
SUM EIENDELER		**47 581 426**	**49 875 718**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 471 * 100		47 100	47 100
Udekket tap	20	-29 272 563	-29 402 980
SUM EGENKAPITAL		**-29 225 463**	**-29 355 880**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	67 699 519	54 320 522
Borettsinnskudd	22	4 975 400	4 975 400
Annen langsiktig gjeld	23	27 700	80 200
Avsetning bomiljøtiltak		809 024	708 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		**73 511 643**	**60 084 564**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 484 775	3 637 144

Skyldige offentlige avgifter	24	117 106	180 982
Påløpte renter		130 235	108 311
Påløpte avdrag		452 068	475 739
Annen kortsiktig gjeld	25, 26	1 111 062	14 744 858
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 295 247**	**19 147 034**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 581 426**	**49 875 718**
Pantstillelse	27	102 377 800	82 427 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Enerhaugen Borettslag

Ron A Emil Bakke /s/ Miriam Holiløkk Blåmoli /s/ Jonas Brenna /s/

Jeanette Tomter Rød /s/ Krzysztof Sikorski /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	27 567 920
TV/Kabelanlegg	1 410 336
Internett	1 016 004
Forretningslokale	536 508
Bodleie	202 675
Leie	65 556
Oppstillingsplass	59 400
Eiendomsskatt	8 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 866 571**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-381 583
Forretningslokale	-215 852
Parkering	-72 702
Felleskostnader	-71 748
Oppstillingsplass	-59 400
Bodleie	-43 500

TV/Kabelanlegg	-2 988
Internett	-2 506
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 016 292**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	143 827
Automatpenger	5 450
Tilbakeføring av tidligere avsatt gjeld mot Eide Entreprenør AS	13 596 693
Telenor baseleie 2024	54 059
Nexico AS - leie av borettslagets arealer	7 500
Motlys Produksjon AS - leie av borettslagets arealer	7 500
Skaara Landskap - Leie av grunn	3 120
Tilbakeføring av tidligere avsatt krav mot OFAC	15 350
Bodleie	1 500
DSB Baseleie 2024	54 277
Nøkler	14 200
Tilskudd Oslo kommune	249 900
Utleie	29 575
SUM ANDRE INNTEKTER	**14 182 951**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 280 763
Overtid	-163 775
Påløpte feriepenger	-181 062
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 496
Arbeidsgiveravgift	-326 586
Pensjonskostnader innskudd	-33 072
AFP-pensjon	-26 727
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-668
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Arbeidsklær	-14 085
Andre personalkostnader	-21 192
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 051 681**

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 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 301, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 44 563.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-367 370
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 672
Prosjekt & Byggherre Consult AS	-17 875
Norconsult Norge AS	-17 774
Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune	-5 600
Aa Arkitekter Antoine Fadel	-27 813
Hantho Energy AS	-230 016
SUM KONSULENTHONORAR	**-715 120**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Radgiverhuset Rekruttering AS	-116 250
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprosjekt E1-E7)	-1 133 038
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-279 500
Consolvo AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-18 171 653
Norconsult (garasjeprosjekt S32-S34)	-693 108
Saferoad Traffic AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-5 678
Assemblin AS	-14 375
Infrastruktur elbil	-501 839
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-20 915 440**
Drift/vedlikehold bygninger	-533 387
Drift/vedlikehold VVS	-454 866
Drift/vedlikehold elektro	-18 361
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-524 971
Drift/vedlikehold heisanlegg	-301 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-267 448
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-310 315
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-213 981
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 006
Kostnader leiligheter, lokaler	-55 257
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-23 654 429**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 989
Vann- og avløpsavgift	-2 701 447
Renovasjonsavgift	-1 154 432
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 876 869**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	193 709
SUM INNTEKTER VASKERI	**193 709**
SUM VASKERI	**193 709**

NOTE: 11
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	1 875 967
SUM INNTEKTER GARASJER	**1 875 967**
SUM GARASJER	**1 875 967**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-674 235
Fjernvarme	-5 166 664
SUM ENERGI / FYRING	**-5 840 899**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-155 840
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 910
Diverse leiekostnader/leasing	-1 944
Verktøy og redskaper	-17 143
Driftsmateriell	-61 675
Lyspærer og sikringer	-5 749
Vakthold	-492 160
Renhold ved firmaer	-788 679
Andre fremmede tjenester	-88 520
Kontor- og datarekvisita	-29 244
Trykksaker	-5 886
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 301
Andre kontorkostnader	-98 296

Telefon, annet	-13 515
Porto	-1 950
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 922
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 106
Reisekostnader	-4 669
Gaver	-4 000
Bank- og kortgebyr	-3 100
Velferdskostnader	-26 763
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 832 370**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	406 347
Andre renteinntekter	4 186
SUM FINANSINNTEKTER	**444 676**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-120 535
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 483 077
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 470 637
Renter og gebyr på lån Husbanken	-51 282
Renter på leverandørgjeld	-1 638
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 127 170**

NOTE: 16
BYGNINGER

Kostpris 1966	27 438 000
SUM BYGNINGER	**27 438 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.230/bnr.305 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 3020.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2012	46 936	
Avskrevet tidligere	-46 935	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2015	62 250	
Avskrevet tidligere	-62 249	
		1

Sandspreder 1		
Tilgang 2003	20 956	
Avskrevet tidligere	-20 955	
		1
Sandsilo		
Tilgang 2016	31 219	
Avskrevet tidligere	-31 218	
		1
Traktor		
Tilgang 2003	435 318	
Avskrevet tidligere	-435 317	
		1
Inform. tv/skjerm		
Tilgang 2019	99 300	
Avskrevet tidligere	-99 299	
		1
Bom		
Tilgang 2024	123 188	
Avskrevet i år	-8 213	
		114 975
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	424 062	
Avskrevet tidligere	-10 601	
Avskrevet i år	-47 118	
		366 343
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2024	797 500	
Avskrevet i år	-22 153	
		775 347
Sykkelstativ		
Kostpris	41 875	
Tilgang 2022	205 625	
Tilgang 2023	76 688	
Avskrevet tidligere	-151 058	
Avskrevet i år	-86 565	
		86 565
Klatrepark		
Tilgang 2021	987 283	
Avskrevet tidligere	-296 184	
Avskrevet i år	-98 728	
		592 371
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 935 608**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-262 776**

NOTE: 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

DSB baseleie 2025	-55 908
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-55 908**

NOTE: 20
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: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-64 003 858	
		-64 003 858
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-16 565 000	
Økning 2023	-13 635 000	
Nedbetalt tidligere	-19 069 794	
Nedbetalt i år	49 269 794	
		0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2025.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,09 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	17 289 272	
Nedbetalt i år	1 355 067	
		-3 695 661
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-67 699 519**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 20/01-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	
9, 10, 11, 12, 13, 14	100
1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027	100
2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027	100
2028, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	100
2039, 2040, 2041, 3022, 3023, 3024	100
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	100
3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036	100
3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 4022	100
4023, 4024, 4025, 4026, 4027, 4028	100
4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4034	100
4035, 4036, 4037, 4038, 4039, 4040	100
4041, 5022, 5023, 5024, 5025, 5026	100
5027, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032,5033	100
8, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019	150
1020, 1021, 2001, 2002, 2003, 2004	150
2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010	150
2011, 2012, 2013, 2014, 2018, 2019	150
2020, 2021, 2042, 2043, 2044, 2045	150
2046, 2047, 2048, 4015, 4016, 4017	150
4018, 4019, 4020, 4021, 5001, 5002	150
5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008	150
5009, 5010, 5011, 5012, 5013, 5014	150
5042, 5043, 5044, 5045, 5046, 5047	150
5048, 7015, 7016, 7017, 7018, 7019	150
7020, 7021, 8001, 8002, 8003, 8004	150
8005, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010	150
8011, 8012, 8013, 8014, 8042, 8043	150
8044, 8045, 8046, 8047, 8048, 10015	150
10016, 10017, 10018, 10019, 10020, 10021	150

11001, 11002, 11003, 11004, 11005, 11006	150
11007, 11008, 11009, 11010, 11011, 11012	150
11013, 11014, 11042, 11043, 11044, 11045	150
11046, 11047, 11048, 13015, 13016, 13017	150
13018, 13019, 13020, 13021, 14001, 14002	150
14003, 14004, 14005, 14006, 14007, 14042	150
14043, 14044, 14045, 14046, 14047, 14048	150
1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007	200
1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014	200
1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047	200
1048, 2016, 2017, 3002, 3003, 3004	200
3005, 3006, 3009, 3010, 3011, 3012	200
3013, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020	200
3021, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047	200
3048, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	200
4009, 4010, 4011, 4012, 4013, 4043	200
4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 5016	200
5017, 5018, 5019, 5020, 6002, 6003	200
6004, 6005, 6006, 6009, 6010, 6011	200
6012, 6013, 6016, 6017, 6018, 6019	200
6020, 6043, 6044, 6045, 6046, 6047	200
6048, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006	200
7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7043	200
7044, 7045, 7046, 7047, 7048, 8016	200
8017, 8018, 8019, 8020, 9002, 9003	200
9004, 9005, 9006, 9009, 9010, 9011	200
9012, 9013, 9016, 9017, 9018, 9019	200
9020, 9043, 9044, 9045, 9046, 9047	200
9048, 10002, 10003, 10004, 10005, 10006	200
10009, 10010, 10011, 10012, 10013, 10043	200
10044, 10045, 10046, 10047, 10048, 11016	200
11017, 11018, 11019, 11020, 12002, 12003	200
12004, 12005, 12006, 12009, 12010, 12011	200
12012, 12013, 12016, 12017, 12018, 12019	200
12020, 12043, 12044, 12045, 12046, 12047	200
12048, 13002, 13003, 13004, 13005, 13006	200
13043, 13044, 13045, 13046, 13047, 13048	200
14016, 14017, 14018, 14019, 14020, 15002	200
15003, 15004, 15005, 15006, 15043, 15044	200
15045, 15046, 15047	200
1001, 1008, 2015, 3001, 3007, 3008	250
3014, 3015, 3042, 4001, 4007, 4008	250
4014, 4042, 5015, 5021, 6001, 6007	250
6008, 6014, 6015, 6021, 6042, 7001	250
7007, 7008, 7014, 7042, 8015, 8021	250
9001, 9007, 9008, 9014, 9015, 9021	250

9042, 10001, 10007, 10008, 10014, 10042	250
11015, 11021, 12001, 12007, 12014, 12015	250
12021, 12042, 13001, 13007, 13042, 14021	250
15007, 15042, 15048	250
12008, 14015, 15001	300

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-11 400
Opprinnelig 1966	-4 964 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 975 400**

NOTE: 23

Avsetning bomiljøtiltak	-809 024
Andre innskudd	-27 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-836 724**

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-54 149
Skyldig arbeidsgiveravgift	-62 957
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-117 106**

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-181 062
Forliksavtale Eide Entreprenør AS	-930 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 111 062**

NOTE: 26
Rehabiliteringsprosjekt (E1-E7)
Selskapet hadde en pågående tvist med Eide Entreprenør AS som har stått for rehabilitering av garasjen (prosjekt E1-E7), og entreprenøren har nå gått konkurs. Kravet fra entreprenøren var på cirka 14,5 MNOK basert på utestående fakturaer, mens motkravet fra Enerhaugen borettslag var på cirka 7,1 MNOK. I forhold til forsiktighetsprinsippet er kravet fra entreprenøren avsatt som kortsiktig gjeld.

Det er nå inngått er forlisavtale mellom borettslaget og Eide Entreprenør AS.
Alle krav- og motkrav partene hadde er gjort opp mot at borettslaget bealter kr 930 000 ink. mva til boet. Dette er nå avsatt som kortsitkig gjeld, og tidligere avsetninger er tilbakeført

NOTE: 27
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 975 400
Pantelån	67 699 519
Påløpte avdrag	452 068
TOTALT	**73 126 987**

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

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

Styrets arbeid 2024/2025

Det siste året har styret avholdt 15 ordinære styremøter (inkl. regnskapsmøte). I tillegg kommer møter med eksterne aktører, befaringer og møter med driftsleder.

Arbeidene med rehabilitering av garasjeanleggene har vært svært ressurskrevende også i 2024 med stor arbeidsbelastning (byggemøter, prosjekteringsmøter, statusmøter med byggeleder, forhandlingsmøter og befaringer, foruten arbeid opp mot konkursboet etter byggetrinn 1). Planleggingen av prosjektet startet i 2019 og oppstart av selve arbeidene startet høsten 2021. Garasjeanlegget i S32/34 ble ferdig senhøsten 2024, med dertil arbeid med mangelliste og endelig sluttoppgjør i februar 2025. Større redegjørelse om garasjeprosjektet lengre ned.

Vi har også jobbet med oppfølging av 1-årsbefaringen på garasjeanleggene i E1 og E7 (Byggetrinn 1), hvor vi i 2024/2025 har jobbet med utbedringer/reparasjoner etter en del dårlig arbeid som ble avdekket på bl.a. gulv/dekker med oppsprekking, sprinkleranlegg og elektro. Dette arbeidet er ferdigstilt i april 2025.

Det er også startet opp et større prosjekt med å se på oppgradering av våtrom, vertikale rørstammer, varmegjenvinning og hvor fasaderehabilitering er del av vurderingen. Så langt fremstår våtromsrehabilitering som det prosjektet som haster mest med å komme i gang med.

Fasaderehabilitering, våtromsrehabilitering/vertikale rørstammer og energi
Det er gjennomført møter/befaringer med to store borettslag som har vært igjennom de samme prosjektene som vi står overfor. Dette for å lytte til erfaringer og skaffe oss et best mulig kunnskapsgrunnlag, også om bruk av ulike rådgivere/konsulenter og entreprenører.

Det er i denne sammenheng innhentet en energikartlegging fra et anerkjent kompetansemiljø for å se på borettslagets bygningsmasse og få belyst kost/nytte av ulike mulige rehabiliteringstiltak. Et av tiltakene er hvor det er påpekt at vi kan spare energi ved å gjenvinne overskuddsvarmen fra takviftene i E3, E5 og E7. Vi har også jobbet med å søke om tilskudd fra Enova som vi har fått innvilget.

Det er også jobbet med å se på fasaderehabilitering, i denne forbindelse er det innhentet vurdering fra plan- og bygningsetaten og byantikvaren ved ev. påbyggings- / utbyggingsmuligheter for å skaffe borettslaget kapital. Det er også jobbet med våtromsrehabilitering sammen med rehabilitering av rørsjakter/stiger. Her har det vært kjørt en omfattende møteserie med kontakt med ulike arkitekt/konsulentgrupper, samt møter og befaringer med flere foretak som driver med rørfornying og våtromsentreprenører.

Denne kunnskapsinnhentingen har vært nødvendig for at styret skal få et best mulig kunnskapsgrunnlag for å kunne legge frem for generalforsamlingen i en ekstraordinær generalforsamling våren 2025.

Ny drifts- og vedlikeholdssjef
Det har vært jobbet med ansettelse av ny drifts- og vedlikeholdssjef. Dette har innbefattet utarbeidelse av stillingsbeskrivelse med større krav til kompetanse, utlysning, jobbtilbud, arbeidskontrakt og stillingsinstruks. Det har vært en omfattende jobb som har tatt noe tid, også da to innstilte kandidater trakk seg. Vi er derfor glade for at vi har fått på plass en god kandidat som begynte 20.03.2025. Tidligere driftsleder sa opp jobben sommeren 2024, hvor vi fikk mulighet til å leie han inn i 50% midlertidig turnus i en overgangsperiode.

Ansatte
Det er satt på agendaen at vi må ha en større bevissthet omkring oppfølging og ansattegoder ifm. forsikringsordninger, pensjon o.l. Dette for å kunne tiltrekke oss god arbeidskraft. Pr. i dag så har vi lovpålagt minimumsordning for pensjonsordning (OTP), og lovpålagt yrkesskadeforsikring, frukt på kontoret, julelunsj og gratis p-plass for de som har behov.

Beredskap
Styret har nedsatt en beredskapskomite som skal se på ulike aspekter ved beredskapen i borettslaget. Tilfluktsrommene er en del av hva komiteen skal se på, og hvor de i løpet av rimelig tid vil komme med anbefalinger.

Takhagene og beplantning
Etter ferdigstillingen av arbeidet med reetableringen av hagen i S32/34 (hvor hele hagen/bakgård måtte graves opp), så har vi også jobbet med å reetablere hagen og utomhusarbeidene i E5/E7 med bygging av plantekasser og beplantning. Det er i denne forbindelse utarbeidet utomhusplaner som del av tilbakeføring og en liten sårt nødvendig oppgradering som det jobbes etter. I denne planen er det også tenkt etablert en pergola/sittegruppe og flytting av avfallsdunker utenfor E7 i et stativ med samme utforming som plantekassene. Dette arbeidet ble ikke ferdigstilt pga. vinteren/sykdom, men er planlagt å fortsette denne våren. Det er også kjøpt inn nye sikre sykkelstativ utenfor blokkene og i garasjeanlegget i S32/34.

Lekeplass E5/E7
Som del av utomhusplanen for takhagen mellom E5/E7 er det også tiltenkt oppgradering av lekeplassen for barna. Styret har vedtatt at vi skal fornye lekeplassen og innhente tilbud fra flere leverandører. Utgiftene dekkes
gjennom miljøtilskudd fra OBOS som vi ønsker å benytte til dette arbeidet.

Redskapsbu ved parsellhage i S32
Det er designet/prosjektert og bygget redskapsbu ved parsellhagen i S32. Utformingen er løst slik at bua også fungerer som port/stengsel for uvedkommende inn til parsellene. Dette da området bak ble benyttet til rusmidler/røyking. Bua fungerer samtidig som arbeidsbenk for parsellene.

Opprensking av skråning bak E3
Skråningen ble ryddet for røtter, buskas og ugress da området var svært overgrodd. Det er planer om å plante nye trær/busker for skjerming.

Dørautomatikk
Prosjektet med fullføring av dørautomatikk på alle dører i garasjeanlegg og fellesarealer i borettslaget er også ferdigstilt. Alle essensielle dører for beboere har nå fått dørautomatikk.

Merking av postkassene
Det er kjørt et eget prosjekt for opprydding og bestilling av postkasseskilt for et mer ensartet og helhetlig uttrykk. Det er bl.a. utarbeidet en egen modul i Vibbo som gjør at beboere kan bestille skilt via et enkelt skjema som går direkte til leverandør.

Skilt i trappeganger/etasjeskilt og dører
Det er jobbet med utforming og plassering, og montert skilt i alle etasjer i blokkene. Dette gir økt sikkerhet og funksjonalitet. Det er også jobbet videre med merking av dørene i kjellerne for lettere orientering, spesielt for håndverkere og nye beboere. Pilot er igangsatt for S32 og S34.

Utendørs oppmerking av parkeringsplasser
Utendørs p-plasser i Smedgata (bak E7), og i bakgården i S32/34 er oppmerket gjennom et prosjekt hvor plassene er reorganisert for bedre logistikk og fremkommelighet.

El-billadeanlegg
Elbilladeanlegget var ikke del av entreprisen i garasjeprosjektene.
Det er kjørt et eget prosjekt og installert el-billadere også i garasjene i S32/34. Alle garasjene har nå fått infrastruktur for elbillading, og hvor det er kjøpt inn ladere til ca. 50% av p-plassene. Dette betyr at etter hvert som flere anskaffer seg elbil så er det mulighet for 100% dekning av elbilladere i Enerhaugen borettslag.

Internett og TV
Det er jobbet med å se på våre eksisterende kollektive avtaler for internett via fiber (OBOS Nett) og TV via coax-nettet (T-We – Telenor). Dette med formål om å få ned den samlede månedlige kostnaden og ev. samle alt hos en operatør. Hvis vi samler alt hos en leverandør vil det bli via fibernettet. Vi har også fått avklart at borettslaget eier fibernettet og vi står derfor fri til å knytte til oss den leverandøren vi ønsker. Vi har også gjennomført en uformell undersøkelse blant beboerne for å få innspill og ønsker.

Tett avløpsrør fra sluk i garasjer E1
Det er påvist og jobbet med å få spylt opp tett sluk i garasjeanlegget i E1, U2. Det viste seg at det ikke lot seg gjøre å spyle opp avløpet, og hvor vi måtte grave opp avløpet, og lage et fordrøyningsbasseng etter anbefaling på problemet.

Vannlekkasje på stikkledninger i S32/34
Det ar vært jobbet med påvisning av lekkasje på stikkledning etter pålegg fra Oslo kommune. Etter flere runder er det heldigvis fastslått at det ikke var lekkasje på vår eiendom. Oslo kommune er bedt om å dekke borettslagets kostnader i saken.

Trafostasjoner
Det er opprettet et prosjekt etter kommunikasjon med Elvia hvor trafostasjonene utenfor E7 (hage), E3 (utenfor inngangspartiet) og trafo utenfor avkjørsel til S34 skal graves opp og rehabiliteres ila. 2025. Det er synd at Elvia ikke ville/kunne gjøre dette arbeidet da vi var i kontakt med dem ifm. arbeidene med garasjeanleggene/takhagene.

Utleie av ledige arealer og parkeringsplasser
Det har også vært gjort nye forsøk på å leie ut arealer i E1 (tidligere butikk) og S32. Lokalene i E1 har vært benyttet som «brakkerigg» for videre rehabilitering av garasjeanlegget i S32/34. Dette da det sparte oss for store summer i rigg og drift, samt at vi unngikk ny beslaglegging av hagearealer mellom E5 og E7 med de utfordringer og kostnader det medfører. Dette er et konsept som sterkt bør vurderes ved øvrige prosjekter.

Kontorarealene i S32 (utleieareal 1 og 2) er fornyet og rehabilitert gjennom en enkel oppussing med maling av overflater, nytt gulvbelegg og nye minikjøkken. Lokalene er godkjent som kontorer og har manglende/dårlig ventilasjon, og dårlige garderobeforhold/wc for annen type virksomhet. Arealene er omregulert av kommunen til boliger og det vil derfor være nærliggende å vurdere å bruksendre arealene til leiligheter som egenkapital for store prosjekter i borettslaget.

Det er også jobbet med utleie av ledige parkeringsplasser/garasjeplasser, hvor vi også har gått ut på Finn.no og kontaktet flere utleiefirmaer som f.eks. Bilkollektivet, Hyre o.l.

Profesjonalisering og oppgradering av IKT/dataplattform
Styret har jobbet med manglende struktur, samhandling og sporbarhet i borettslagets dataarkiv. Det er utarbeidet en enhetlig fillagring og samhandlingsstruktur for data. Dette slik at drifts- og vedlikeholdssjef, vaktmestre og styret jobber på samme plattform/struktur, med en overordnet filstruktur. Dette omfatter verktøy som Teams, Sharepoint og Planner. Resultatet er en sømløs informasjonsflyt, forbedret samhandling, økt sporbarhet, økt sikkerhet og en langt mer praktisk og effektiv løsning.

Det er i tillegg kjøpt inn nytt datautstyr til driftskontoret da de gamle maskinene og skjermene var over ti år gamle. Det er også planlagt kamera, lydplanke og bedre strøm/lademuligheter. Dette da flere møter, ikke minst med OBOS foregår på Teams.

Eiendomsgrenser
Eiendomsforholdene vedrørende parsellen mellom Villa Enerhaugen og barnehagen ved Smedgata 32 har kommet et skritt videre, men er ikke avklart. Dette da det er svært vanskelig å nøste i en historikk som er over 50 år gammel og med mangelfulle arkiver. Hvis borettslaget ønsker er det imidlertid gode muligheter for at vi kan få til en sti mellom våre to grunneiendommer som binder eiendomsmassen sammen og gjør bruken av parsellhagen lettere for beboere og ift. drift.

Rutiner/sjekklister
Det er startet et arbeid med å få på plass overordnede rutiner og sjekklister spesielt for vaktmestrene. Det er viktig med ansvarsfordeling og oversikt over faste sjekkpunkter daglig/ukentlig/månedlig mv. Dette vil gi bedre oversikt og en mer planmessig og strukturert ivaretakelse av bygningsmassen, tekniske anlegg mv.

Forvaltningssaker
Det er mange forvaltningssaker, bl.a. henvendelser/brev fra off. instanser, klager, beboersaker, oppussingsavtaler, søknad om bruksoverlating, og godkjenning av nye andelseiere som må behandles. Det har også vært en økning i antall vannskadesaker som er ressurskrevende, ikke minst for driftskontoret.

Rehabilitering av garasjeanleggene
Garasjeprosjektet ble opprinnelig vedtatt på en ekstraordinær, digital generalforsamling høsten 2020 med overveldende flertall. Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner. Økningen skyldes uforutsette prisøkninger som følge av pandemien som medførte blant annet økt etterspørsel og høyere råvarepriser på verdensmarkedet. Sluttsummen på anleggene er ca. 69,4 MNOK som er inkl. byggekost, byggeledelse og prosjektering.

Prosjektets sluttdato var opprinnelig satt til mars 2023, men ble forlenget frem til desember 2023. Forsinkelsene skyldes i hovedsak uforutsette utfordringer som ble avdekket underveis i prosjektet (f.eks. bl.a. brudd i flere konsoller/bærende konstruksjoner), samt produksjonsproblemer og en krevende ressurssituasjon som følge av internasjonale konjunkturer (bl.a. krigen i Ukraina og ettervirkninger fra pandemien).

Garasjene i E1 og E7
Arbeidene startet opp i november 2021 med graving i hagen mellom E5 og E7 som ble fullført på sensommeren 2022. Arbeidene i garasjen tilhørende E1 (øvre og nedre plan) pågikk i halvannet år og ble sterkt forsinket og var forventet fullført i løpet av våren/sommeren 2023. Arbeidene med graving og tekking i hagen og bakgården til Smedgata 32/34 ble fullført høsten 2022. E7 garasjen var forventet ferdigstilt innen august 2023.

Ferdigbefaring ble gjennomført i juli, men da det fortsatt gjenstod flere essensielle forhold, bl.a. ift. rømningsveier/branndører kunne ikke styret overta anlegget. Det manglet også midlertidig brukstillatelse. Ny ferdigbefaring ble gjennomført i august og til tross for flere mangler overtok vi anlegget, også siden midlertidig brukstillatelse nå forelå. Det var viktig å få garasjeanleggene i drift mht. parkeringssituasjonen og tapte leieinntekter.

Vi opplevde en svært krevende og vanskelig entreprenør og mange problemer underveis. Entreprenøren gikk etter hvert konkurs, og i sitt sluttoppgjør krevde de ca. 16,3 MNOK, senere rettet til ca. 14,3 MNOK fra borettslaget. Et krav vårt byggelederfirma og advokat mente i all hovedsak var uberettiget. Et oppnevnt bostyre overtok dialogen med borettslaget, hvor vi i februar 2025 inngikk forlik på kr 930 000,- Saken er nå avsluttet.

Garasjeanlegget i S32/34
Garasjeanlegget ble tømt for biler og arbeidene startet opp i januar 2023. Funn av asbest medførte sanering før de videre arbeidene kunne gå i gang, bl.a. fresing av dekker og pigging.

Styret (det forrige) ble kjent med at generalentreprenøren hadde fått flere betalings-anmerkninger og hadde falt kraftig på kreditrankingen. Faren for konkurs var åpenbar. Dette i tillegg til at flere underentreprenører ikke fikk betalt for utført arbeid. I tillegg var samarbeidsklimaet mellom generalentreprenør, vårt byggelederselskap PBC og styret blitt ytterligere forverret.

Etter en samlet vurdering ble det derfor besluttet å ikke starte opp med full rehabilitering av garasjeanlegget i Smedgata 32/34, etter at asbestsaneringen var utført. Dette anlegget ble derfor trukket ut av kontrakten (negative endringsmeldinger).

Det ble satt i gang fresing av dekker med ekstern entreprenør etter anbefaling av byggelederfirmaet PBC og Norconsult. Dette arbeidet kunne ikke igangsettes før vi hadde hatt overtakelsesbefaring og overtatt byggetrinn 1(E1 og E7).

Høsten 2023 gikk dagens styre i gang med å vurdere videre entrepriseform og revidere opprinnelige anbudsdokumenter. En forutsetning var at eksisterende prosjektering skulle videreføres og benyttes. Det samme med opprinnelige anbudsdokumenter etter en gjennomgang og justering ift. ny entreprisemodell. Styret resatte deretter prosjektet og kjørte ny anbudsrunde for å få på plass ny entreprenør for å fullføre prosjektet i Smedgata 32/34 (Byggetrinn 2).

For de videre arbeidene ble det valgt en totalentreprise hvor Norconsults prosjektering ble tiltransportert ny entreprenør. Ny anbudsrunde ble gjennomført på nyåret 2024. Arbeidene ble deretter satt i gang etter godkjenning av låneopptak fra Generalforsamlingen.

I dette prosjektet fikk vi en profesjonell entreprenør, noe som har medført at dette byggetrinnet har gått på skinner med et svært godt samarbeid. Anlegget ble overtatt i slutten av oktober 2024. Deretter ble det arbeidet med mangelliste og sluttoppgjøret ble ferdigstilt i februar 2025. Kostnaden for rehabilitering av garasjene er forutsatt betalt via leieinntekter fra utleie av plasser (biler, MC/moped, sykler, lastesykler).

Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

Informasjonskanaler fra styret
Styret benytter ulike informasjonskanaler for å nå ut med informasjon til beboerne. Dette kan være rundskriv i postkassen, SMS, oppslag på infoskjerm/styretavla og på Vibbo.no.

Vibbo
Andelseierne bes følge med på www.vibbo.no/enerhaugen for å holde seg oppdatert. Vibbo inneholder relevant og praktisk informasjon om alt som angår deg som andelseier. Her finner du blant annet skjema for bestilling av nøkler, bestilling av postkasseskilt og informasjon om reglene knyttet til utleie av leiligheten (bruksoverlating) og hvordan du søker.
På Vibbo finnes også en oppslagstavle som er lukket for beboerne – her kan du gi beskjeder om f.eks. oppussing eller varsle naboer om et planlagt bursdagsselskap o.l. Vibbo er også kanalen hvor styret og driftskontoret legger ut artikler/info.

SMS-varsling
Vi tilbyr SMS-varsling til beboere av viktige hendelser i borettslaget. Tjenesten er gratis. Her kan du motta varsling ved hendelser som for eksempel stenging av vannet eller vannlekkasjer, påminnelse om arrangementer og viktige meldinger fra styret. Påmelding til SMS-tjenesten gjøres på Vibbo.

Internett - OBOS Nett
Borettslaget har avtale med OBOS Nett om kollektiv leveranse av internett til alle beboerne. Avtalen gir en teoretisk hastighet inntil 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting) per leilighet. Dette faktureres sammen med felleskostnadene P.t. kr 215,- pr. mnd. f.o.m 01.04.2025.

Kabel-TV - Telenor
Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signaler til alle beboerne på coax-nettet. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TV-kanalene. I tillegg har beboerne mulighet til selv å velge egne kanaler, samt et utvalg strømmetjenester, ved å logge seg inn på www.telenor.no/minesider/
Dette faktureres sammen med felleskostnadene. P.t. kr 372,- pr. mnd.

Fellesvaskeri – betaling og reservasjon
Det er fellesvaskeri i Enerhauggata 3, 5 og 7, samt i Smedgata 34. Beboerne i Enerhauggata 1 bruker vaskekjelleren i Enerhauggata 3 og beboerne i Smedgata 32 benytter fasilitetene i Smedgata 34. I fellesvaskeriet er det vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuger. Fellesvaskeriene er åpent alle dager fra klokken 07 til 23.

Vaskeriene fikk nytt reservering- og betalingssystem i 2019: Smart Laundry. Påfylling av vaskeripenger kan gjøres ved hjelp av bankkort og Vipps. Vi tilbyr også faktura for innbetaling av vaskepenger mot et gebyr (etter Obos sin til enhver tid gjeldende prisliste) og du kan få hjelp av drifts- og vedlikeholdssjef eller vaktmester på driftskontoret.

Vasketid reserveres hjemmefra via din smarttelefon eller datamaskin på www.smartlaundry.no, eventuelt direkte på automaten i vaskeriet. I bookingløsningen ser du når vaskemaskiner og tørketromler er ledig.

Vi anbefaler ikke forhåndsreservering av tørketromler og ber beboerne aller helst benytte direktereservasjon av tørketromler i vaskeriet.

Renter og lånebetingelser
Styret gjennomfører jevnlig anbud på lån og sparing for å sikre at borettslaget har gunstige betingelser i markedet.

Forsikring
Borettslaget er forsikret hos Protector Forsikring ASA.
Forsikringen dekker borettslagets bygninger og fellesareal. Den dekker også veggfast utstyr eiet av borettslaget, godkjente bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Avtalen omfatter også en skadedyrforsikring.

Melding om skade meldes til drifts- og vedlikeholdssjef som tar det videre med Protector Forsikring. Andelseier må selv regne med å betale egenandelen som p.t. er på kr 10.000.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes. Husk å sette styret@ebrl.no på kopi.

Hver enkelt andelseier må tegne egen forsikring som dekker innbo og løsøre. Dette er viktig å ha om leiligheten blir ubeboelig og du må ha reserve bosted.

Ved vannlekkasje (fritt rennende vann på radiator eller lekkasje på rør) ta umiddelbart kontakt med driftskontoret innenfor ordinær kontortid (mandag – fredag kl 07:30 – 15:30) eller kontakt autorisert rørlegger for å stoppe lekkasjen snarest mulig. Husk å tørke opp vann fra gulvet og sørg for å varsle styret i borettslaget og eventuelle naboer som kan bli

skadelidende. Hvis det er en liten drypplekkasje kan dette som regel vente til neste arbeidsdag.

Kontorsted for driftskontoret og styret
Drifts- og vedlikeholdssjef, vaktmestre og styret har kontorlokaler i Smedgata 32, næringsinngangen.

Styret
Styret er tilgjengelig på www.vibbo.no/enerhaugen, e-post eller telefon. Dersom du ønsker å møte en representant fra styret fysisk så forsøker vi å tilrettelegge for det på forespørsel.

Styret svarer på praktiske spørsmål som er relevant for deg som beboer i Enerhaugen Borettslag. Det kan være tema som for eksempel bruk av fellesvaskeri, søknader knyttet til oppussing, varmtvann/fyring, og andre ting du måtte lure på. De fleste temaene forsøker vi å informere om på Vibbo under fanen «Tema». Her finner du svar på det aller meste.
E-post: styret@ebrl.no og telefon: 923 02 123. Styret eller drifts- og vedlikeholdssjef eller vaktmestrer svarer telefonen på dagtid. Etter ordinær kontortid kan styret kontaktes på telefon ved viktige henvendelser (f.eks. vannlekkasje, brann, innbrudd o.l.).

Styret ønsker helst at beboerne kontakter styret på www.vibbo.no/enerhaugen. Vibbo er den primære informasjonskanalen for borettslaget og det fungerer som både arkiv, kontaktsenter og oppslagstavle.

Driftskontoret
Drifts- og vedlikeholdssjef, og vaktmesterne ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Drifts- og vedlikeholdssjef og vaktmestre kan kontaktes på telefon 923 02 123. E-postadresse: drift@ebrl.no.
Telefonen er betjent i ordinær arbeidstid (mandag - fredag fra kl. 07:30 -15:30).

Private oppdrag for beboerne
Vaktmesterne jobber på vegne av fellesskapet og *skal ikke* ta på seg private oppdrag for beboerne.

Driftskontoret har ansvaret for å vedlikeholde alt av felles infrastruktur både innendørs og utendørs i borettslaget, de fører tilsyn og vedlikeholder fyringsanlegget, ventilasjon, belysning, porttelefonanlegg, klipping og trimming av plener og busker, maling inne og ute mv.

Oppgavene er mange, og vaktmester skal derfor ikke kontaktes for å gjøre private oppdrag i den enkelte leiligheten med mindre det angår borettslagets infrastruktur. Hvis du har problemer med toalett, sluk eller ditt elektriske anlegg så må du kontakte fagmann (rørlegger/elektriker). Har du derimot problemer med radiatorer, så er dette borettslagets ansvar og da er det riktig å kontakte vaktmesterkontoret.

Tilbakerømningssystem på fellesdører
I tilknytning til felles dører i korridorene til borettslaget er det installert et tilbakerømningssystem. Løsningen er laget for å kunne benyttes ved en nødsituasjon.

I alle felleskorridorene finnes det derfor en grønn opplyst boks merket med *«Emergency Door Release»*. Ved å trykke inn det hvite glasset og aktivere knappen vil døren umiddelbart åpnes. Aktiveringen utløser en svært høy alarm som varsler om at rømningsveien er i bruk. Styrerepresentantene, bodansvarlig og vaktmester har nøkkel for å tilbakestille systemet dersom alarmen blir utløst.

Nøkler
Har du behov for ekstra nøkler, se nettsiden for nøkkelbestilling www.ebrl.no for mer informasjon og bestillingsskjema. Det er viktig at tapte nøkler meldes til drift@ebrl.no slik at disse kan bli sperret umiddelbart.

Vektertjeneste
Borettslaget har en avtale om vektertjenester fra Avarn Security (tidl. Nokas). 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.

Det er ikke meningen at beboere skal kontakte vektertjenesten når andre går/oppholder seg på vår eiendom (dette koster svært mye i utrykninger fra vaktselskap). Er det snakk om bråk/problemer er politiet rette instans. Det er opprettet eget nærpoliti for Grønland/Tøyen som også styret har kontakt med.

Renhold
Borettslagets renholdsbyrå er fra 1.1.2024 Østlandske Rengjøring AS.

Garasjeplasser til utleie
Borettslaget har 168 innendørs garasjeplasser (E1=22+20), (E7=39), (S32/34=44+43) 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. Det er leietakers ansvar å si opp plassen ved flytting fra borettslaget. Rollen som garasjeansvarlig utgår og er vedtatt overført til driftkontoret ved drifts- og vedlikeholdssjef.

Boder
Vi har noen få boder som leies ut til beboere mot en månedlig kostnad. Ta kontakt på eivind@ebrl.no for mer informasjon og for å bestille.

Sykkelparkering
Parkeringsplass til sykler finnes i utvalgte sykkelrom i Enerhauggata 3, 5 og 7, i tillegg til Smedgata 34. Flere av rommene har de siste årene fått ett nytt strøk maling og nye sykkelstativ med vesentlig bedre kapasitet. Rommene har også fått bedre tilgjengelighet med dørautomatikk og lavere dørterskler.

Det er også etablert flere sykkelparkeringsplasser i garasjeanleggene, noe som kan utvides hvis økt etterspørsel.

Parsellhager
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.

Brannsikkerhet
Borettslaget har utlevert og montert godkjente røykvarslere i alle leiligheter. I tillegg er det plassert ut manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i alle leiligheter og fellesområder. Utstyret kontrolleres og byttes regelmessig av borettslaget i henhold til forventet levetid i tett samarbeid med godkjente leverandører. Det er allikevel beboernes ansvar å sørge for regelmessig tilsyn med slukkeutstyr og røykvarslere i egen leilighet. Meld umiddelbart fra til styret dersom noe av dette utstyret er defekt.

Et nytt brannvarslingssystem ble i 2023 installert i garasjeanleggene og fellesarealene i blokkene våre i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i garasjeanleggene. Røykdetektorer og manuelle brannmeldere (røde bokser) ble installert i samtlige garasjeanlegg, fellesvaskeri, inngangspartier og andre felles oppholdsrom og korridorer. Utstyret er seriekoblet mot en egen brannsentral i hver blokk. Dette er et viktig bidrag for å

styrke brannsikkerheten i borettslaget og sikre raskere respons dersom en brann oppstår i fremtiden.

Det er ikke montert brannvarslingsanlegg i hver enkelt leilighet (der er det røykvarslere). Det er derfor normalt at detektert alarm fra f.eks. garasjer og fellesarealer ikke høres inne i selve leiligheten. Det vises til branninstruks.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller gjennom Vibbo.

Oppvarming
Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio til oppvarming av radiatorene i leiligheter og fellesarealer, samt oppvarming av varmtvann. Ved feil på anlegget i din leilighet ta kontakt med vaktmester på e-post drift@ebrl.no

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

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 Rehabilitering bunnledninger Skifte av hovedstoppekraner Petrine Ryghs Vei Rensing av ventilasjonskanaler	Prosjekt startet opp høsten 2021 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	

***

Sak Valg av tillitsvalgte til borettslaget

Valgkomitéen har i denne perioden (2024-2025) bestått av Araceli Emblemsvåg (E3, fra 2021), Cecilie Gulliksen (E1, fra 2023), Frode Laget (E7, fra 2016) og Carl Fredrik Tjeransen (E3, fra 2023).

Valgkomitéen undersøkte først om de avgående tillitsvalgte ønsket å fortsette. Flere ønsket det. Imidlertid kunne lederen meddele at han ikke ønsket gjenvalg. Valgkomitéen bad derfor om forslag på styremedlemmer, inkludert leder.

Vi vil gjerne takke alle som har foreslått kandidater, og særlig til de beboerne som har foreslått kvinner. I år har to kvinner svart ja til å stille, og det gjør at vi nå beholder kvinneandelen til 3 av 7 når en ser styret under ett. I arbeidet har vi lagt vekt på å innstille kandidater som har variert bakgrunn og kompetanse. Vi mener at de foreslåtte kandidatene er egnede og at de sammen vil utgjøre et godt team for borettslaget.

Valgkomitéen har hatt fysiske samtaler med alle foreslåtte kandidater som var interessert og som ble meldt innen fristen, samt et par som kom inn rett etter fristen. Vi takker alle som stilte opp.

Styret har siste år bestått av

Leder Ron A Emil Bakke
Styremedlem 2023-2025 Miriam Blåmoli
Styremedlem 2024-2026 Krzysztof Sikorski
Styremedlem 2024-2026 Jeanette Rød
Styremedlem 2024-2025 Jonas Brenna
Vara 2024-2025 Elias Tschernutter
Vara 2023-2025 Sigrid Jacobsen

Valgkomitéen innstiller for årsmøtet at følgende personer blir valgt:

Til styret:

Leder 1 år	Sigve Lærdal	ny
Styremedlem 2025-2027	Miriam Blåmoli	siden 2023
Styremedlem 2025-2027	Robert Ødegaard	ny
(Styremedlem 2024-2026	Krzysztof Sikorski	ikke på valg – siden 2023)
(Styremedlem 2024-2026	Jeanette Rød	ikke på valg – siden 2024)
Varamedlem 1 år	Elias Tschernutter	siden 2024
Varamedlem 1 år	Mari Winsents	ny

Delegat til OBOS' generalforsamling:

Delegat	Sigve Lærdal
Vara	Krzysztof Sikorski

Til valgkomitéen

Araceli Emblemsvåg (fra 2021),
Cecilie Gulliksen (fra 2023),
Carl Fredrik Tjeransen (fra 2023)
Fredrik Hatlestrand (ny)

Presentasjon av kandidatene

Leder for ett år



Sigve Lærdal (ny)

Flyttet til Enerhaugen borettslag i august 2011. Jeg er 58 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 Tietoevry 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 2025-2027



Miriam Blåmoli (gjenvalg)

Jeg har bodd i borettslaget siden høsten 2022 og er 43 år. Utdannet innen folkehelse og har jobbet med mennesker og kommunikasjon i mange år. Lang erfaring med frivillig arbeid.

Jeg har sittet i styret de siste to årene, og det har vært et krevende men spennende arbeid. Jeg ønsker å fortsette å jobbe for at vi skal ha et best mulig bomiljø med god kommunikasjon mellom styre og beboere, og se til at de store rehabiliteringsarbeidene vi er i gang med å utrede, blir en realitet.



Robert Ødegaard (ny)

Jeg er 34 år og har bodd i borettslaget siden våren 2023. Jeg arbeider som advokat med spesialisering i selskapsrett og fast eiendom, blant annet med rådgivning i forhandlinger, bistand ved avtaleutforming og håndtering av tvister. I mitt daglige arbeid er jeg ofte involvert i bygge- og utviklingsprosjekter, og jeg har tidligere sittet i styret for et borettslag under en omfattende rehabilitering. Jeg bidrar gjerne med erfaringene herfra til å ivareta borettslagets verdier og videreutvikle et godt bomiljø for alle oss som bor her.



Anders Elias Tschernutter (gjenvalg)

Jeg har bodd med familien i borettslaget siden sommer 2021. Jeg er født 1986 og utdannet sivilarkitekt fra NTNU i Trondheim og TU Wien (d.2014) og har 8 års arbeidserfaring fra private og eget arkitektkontor. Med interesse for prosjekt- og prosessledelse ønsker jeg å øke borettslagets kvaliteter og bymiljøet i nabolaget. Ved siden av nødvendige rehabiliteringsoppgaver vil han gjerne støtte felleskapelige og sosiale tema som møte-, ute- og lekeplasser, hager, fellesarealer/-rom og lokaler til nytte for beboerne og nabolaget.



Mari Winsents (ny)

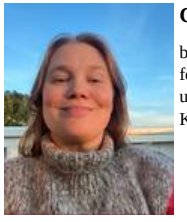
Har bodd i S34 siden 2020, sammen med mann og etterhvert to døtre. Utdannet statsviter og har bred erfaring fra organisasjonslivet. Som tillitsvalgt, nestleder og styremedlem i ulike demokratiske miljøorganisasjoner, og som ansatt i Norsk studentorganisasjon og Voksen-opplæringforbundet. Er opptatt av forankring og gode prosesser, og vil jobbe for at Enerhaugen borettslag skal være et hyggelig sted å bo. Vil gjerne bidra til et hyggelig naboskap, og et borettslag som skaper bolyst og trivsel.

Fire medlemmer til valgkomiteen for ett år



Araceli Emblemsvåg (gjenvalg, siden 2021) E3

Jeg har bodd på Enerhaugen helt siden jeg flyttet til Norge dvs. 2010. Jeg er utdannet i samfunnsfag og har mastergrad i antropologi. Deretter har jeg jobbet i reiseliv, særlig med å organisere lokale sivile organisasjoner som tilbyr reise tjenester i hjemlandet mitt, Peru. Jeg har jobbet som frivillige i Oslo Røde Kors og hadde verv hos Fattighuset hvilket viser mitt engasjement i et nærmiljø i Oslo. I de siste årene har jeg jobbet i matbransjen som ny utdannet kokk. Jobben i Valgkomiteen er mitt bidrag til den felles velferd i nabolaget.



Cecilie Gulliksen (gjenvalg, siden 2023) – E1

bodd 2 år i borettslaget. 36 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.



Carl Fredrik Tjeransen (gjenvalg, siden 2023) – E3

Bodd borettslaget siden våren 2017, 43 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.



Fredrik Hatlestrand (ny) E5

Jeg er utdannet barnevernpedagog og jobber for tiden som prosjektrådgiver i Oslo kommune. Jeg har lang erfaring fra frivillig arbeid og det skeive organisasjonslivet. Jeg satt i skikkethetsnemda for sosionom og barnevernpedagogstudiet ved Høgskulen i Volda. Tidligere har jeg sittet i valgkomiteen i en skeiv NGO. For tiden er jeg helårsfrivillig i Oslo Pride som produsent for Skeive Scener. Jeg er opptatt at god organisering og at borettslaget vårt skal være et godt sted å bo for alle. Selv har jeg bodd i E5 siden 2021.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.25
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

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 565 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Prioritere rehabilitering av bad

Rehabilitering av bad prioriteres

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Styret igangsetter tiltak for å få overbygg/tak på de fine sykkelparkeringene vi har fått utenfor S34/S32.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Beredskapsplan for EBRL

Styret skal utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Sakmelding til årsmotet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å diskutere hvilke konkrete tiltak som må til for sikre området vårt.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Bruk av ledige lokaler

Styret skal i 2025 sette ned en arbeidsgruppe som utreder bruk av ledige lokaler iht. sakens beskrivelse.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Velges på Generalforsamling

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Velges på Generalforsamling

☐ Velges på Generalforsamling

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Velges på Generalforsamling

☐ Velges på Generalforsamling

Valgkomité (kun 4 skal velges)

☐ Velges på Generalforsamling

☐ Velges på Generalforsamling

☐ Velges på Generalforsamling

☐ Velges på Generalforsamling

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Velges på Generalforsamling

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Velges på Generalforsamling

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152525
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. april kl. 18:00 til 28. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 24. april 2025, St. Halvards Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 247.

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:
Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **173**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **74**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Magnus Delsett og Joakim Grønli er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **174**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **72**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **174**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **81**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 565 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 565 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **169**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **74**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av andre honorarer

I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité. Følgende fordeling ligger til grunn:

Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

Valgkomité: Kr 20 000,- (økt med kr 5 000 som følge av ett ekstra medlem).

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **75**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Prioritere rehabilitering av bad

Fremmet av: Frikk Nesse

Jeg ønsker å løfte forslag om å prioritere rehabilitering av bad. Dette vil heve verdien av hele borettslaget og senke risikoen for lekkasjer. Jeg vet at blant annet OBOS-borettslag i Ringgata har løst dette på smidig måte, der andelseiere har betalt ulik egenandel og fått ulik økning av felleskostnader basert omfang av rehabilitering gjort i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling
Styret henviser til årsberetningen fra styret. Styret jobber med denne saken da vi ser at våtromsrehabilitering er noe som bør prioriteres. Vi vil derfor 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.

Basert på beboermøte avholdt 24.04 i St. Hallvards kirke:

Basert på diskusjonen i beboermøte, ses det som nødvendig med en presisering rundt styrets innstilling. Styret vil presisere at de er enige i at også bad skal prioriteres, men anser denne saken som for dårlig formulert til at dette vedtaket kan endre den faktiske prioriteringen fra 2018. På et senere tidspunkt i år blir beboere kalt inn til flere informasjonsmøter og til ekstraordinær generalforsamling for å diskutere og stemme over saken.

Styret anbefaler derfor å stemme imot forslag til vedtak på denne generalforsamlingen.

Som en protokolltilførsel/sakstilførsel: Det ble også ytret ønske om at det utredes mulighet for å redusere totalkostnadene med rehabilitering av borettslaget ved å kjøre flere prosjekter samtidig.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **142**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Fremmet av: Line Rude Jacobsen

Jeg ønsker å sende inn forslag om å få overbygg/tak på de fine sykkelparkeringene vi har fått utenfor S34/S32.

Styrets innstilling
I dag har vi sykkelparkering under tak i egne sykkelrom, og i garasjeanleggene. Vi anser at det derfor er gode muligheter for å parkere innendørs. Vi forstår ønsket og behovet, men i lys av de store utfordringene med de store prosjektene vi står overfor i borettslaget, samt ressursbruk og arbeidsmengde er dette noe styret ikke anbefaler å prioritere nå.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **180**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Beredskapsplan for EBRL

Fremmet av: Martin Blindheim

Generalforsamlingen ber styret utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget. Planen bør blant annet svare på sentrale spørsmål knyttet til langvarig svikt i strømleveransen, langvarig svikt i vannforsyningen og spørsmål som gjelder krigslignende situasjoner. Planen bør klargjøre hva som er ansvaret til den enkelte beboer, hva som er borettslagets ansvar og hva som er et offentlig ansvar når det gjelder å være forberedt på nevnte situasjoner.

Styrets innstilling
Styret startet et arbeid våren 2024 med å se på beredskap ift. våre tilfluktsrom. Styret har vurdert at en beredskap også må favne videre og har nedsatt en beredskapskomite (hvor også forslagsstiller sitter). Komiteen skal utarbeide en plan for økt og forbedret beredskap i borettslaget.

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak:
Styret skal utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **188**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Sakmelding til årsmotet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

Fremmet av: Karin Hetland

Helse-miljø-sikkerhet i Enerhaugen borettslag.

Narkotika – bråk, søppel, grafitti, herjing, hasj og heroin i Enerhaugen borettslag.

Vi trenger konkrete tiltak for å sikre området vårt. Det har vist seg gang på gang at det er umulig å behandle dette på en seriøs måte på et vanlig årsmøte. Derfor ber jeg dette årsmøtet å pålegge styret om å innkalle og gjennomføre et ekstraordinært årsmøte.

Det er alvorlige problemer i borettslaget. I årevis har beboere i nr. 5 og 7 klaget over forholdene på plenen og på platået i brannveien.

Platået er et narkotikarede. Det er det faste tilholdsstedet for et narkotikamiljø som består av ungdom, barn helt ned til 13 års alder, og voksne.

Folk fra hele Oslo, ja hele Østlandsområdet (if. Politiet) kommer for å ruse seg i Enerhaugen borettslag. Salg, kjøp og bruk – 24 timer i døgnet, sommer som vinter.

Dette er kjent, har vært kjent i flere år. Kvelds- og nattebråk fra tidlig vår til langt på høsten det ødelegger søvnen og truer helsen. Miljøet? Og hvordan er det med sikkerheten?

Allerede nå bryter narkomane seg inn i blokkene for å ruse seg i gangene.

Beboerne i nr. 5 og 7 har hørt dette – gjort dette – mange ganger «Ring til securitas, ring til Politi». Det hjelper ikke. Og det kan ikke fortsette slik. Det er vårt eget ansvar å sikre det private uteområdet vårt. Vil vi ha et narkotikafritt miljø på Enerhaugen?

Hvis svaret er ja, må vi ha et ekstraordinært årsmøte for å diskutere hvilke konkrete tiltak som må til for å få det.

Styrets innstilling
Styret annerkjenner utfordringene og hvor styret jobber kontinuerlig med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i borettslaget. Styret har regelmessig kontakt med nærpolitiet for Grønland/Tøyen og vår vektertjeneste. Det har vært fremmet forslag tidligere om denne problemstillingen, blant annet om å gjerde inn borettslaget.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har i brev (etter å ha blitt tipset av beboer) gjort styret oppmerksom på at da eiendommen ble solgt til EBRL så var det en klausul om at utomhusarealene skulle komme allmenheten til gode. De har påpekt at vi ikke har anledning til å sperre av eller gjerde inn eiendommen, gangveier, trapper e.l. De har også stilt spørsmål ved skiltene i hagene som sier at dette er et privat område, og anmodet oss om å fjerne disse.

Forslaget støttes ikke.

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

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **125**
Antall blanke stemmer: **71**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Bruk av ledige lokaler

Fremmet av: Magnus J. Delsett

Bakgrunn:

Borettslaget eier flere lokaler regulert til næringsformål som over tid har stått tomme. Noen av disse har vist seg krevende å få leid ut. Det er også enkelte lokaler og arealer i borettslaget som ikke brukes, blant annet i første etasje i Enerhauggata 7. Noen steder, for eksempel i vaskekjelleren i S34, kan det kanskje være mulig å utnytte lokalene enda bedre uten at det går på bekostning av funksjonen som fellesvaskeri. Selv om det er flott med et felles verksted i kjelleren på 32, er ikke rommet tilstrekkelig utstyrt til å fungere etter hensikten.

Styret har gjort et svært godt valg ved å bruke butikklokalene i Eneghauggata som anleggskontor for de pågående arbeidene med utbedring av garasjene. Kanskje er det fornuftig å fortsette å bruke disse lokalene på denne måten, og unngå anleggsbrakker, i de videre arbeidene med rehabilitering av borettslaget. Men det kan også hende at det finnes en alternativ bruk som har større verdi for beboerne enn å unngå anleggsbrakker.

Vurdering:

Selv om det er mange fordeler med å bo sentralt og godt i vårt borettslag, er det mange av oss som ofte kjenner på at det hadde vært fint med mer plass. Og selv om det ikke gjelder i hverdagen, hender det at ønsket om plass til å drive med hobbyer, ha større selskaper eller annet gjør at det frister å flytte et annet sted med mer plass.

Det er viktig for borettslaget å vurdere tiltak som kan øke bolyst og livsglede. Samtidig er det mulig at gode fellestjenester gjør borettslaget vårt til et enda mer attraktivt sted å bo.

Vi vil derfor at det gjøres et arbeid fram mot generalforsamlingen i 2026, hvor det lages en oversikt over ulike arealer i borettslaget som kan brukes til fellestjenester, og hvor alle beboerne gis mulighet til å komme med forslag på hvilke fellestjenester som er ønskelige. Slik kan generalforsamlingen få en godt presentert og grundig for å vurdere ulike muligheter for å gjøre borettslaget vårt til et enda bedre sted å bo.

Det er alle beboernes ønsker og prioriteringer som må være styrende for hva som eventuelt skal gjøres. men noen muligheter kan være besøksleiligheter, selskapslokale(r), borettslagspub, hobbyrom, mikrobryggeri eller lignende. Alle disse mulighetene krever at det vurderes hva som trengs av investeringskostnader, driftskostnader, egenandeler, tillatelser eller avklaring av andre praktiske forhold. En arbeidsgruppe av interesserte beboere burde derfor vurdere hva som er mulig, diskutere hvilke motforestillinger som finnes og avklare hvordan eventuelle hindringer best kan overkommes.

Til slutt er det viktig å huske på at borettslaget står overfor store kostnader med rehabilitering framover. Spesielt for de tomme næringslokalene er det nødvendig å huske på at en kostnad for å omgjøre disse til fellesarealer for beboerne også betyr muligheten for tapte framtidige leieinntekter. Leieinntekter kan bidra til å finansiere nødvendige låneopptak, så saken som presenteres for generalforsamlingen i 2026 må også redegjøre for dette. Slik kan generalforsamlingen gjøre en samlet vurdering av om eventuelle fordeler veier opp for kostnadene eller ikke.

Forslag:

1. Styret skal i 2025 sette ned en arbeidsgruppe blant interesserte beboere og styremedlemmer, som skal presentere en sak om bruk av alle borettslagets tomme næringslokaler, andre tomme lokaler og utvidet bruk av eksisterende felleslokaler.

2. Gruppen skal presentere en samlet oversikt over alle tomme nærings- og fellesarealer som ikke brukes.

3. Gruppen skal gjennomføre en undersøkelse blant beboere for å avklare blant annet:

A. Om det er ønske blant beboerne for å utvikle ett eller flere fellesarealkonsepter.

B. Hvilke konsepter det evt. er ønske om, og hva det er sterkest ønske om. Gruppen skal presentere resultatene fra undersøkelsen, utvikle noen ulike forslag, og estimere kostnader for realisering av disse mulighetene.

4. Gruppen burde i størst mulig grad forsøke å prissette og fremme forslag om ulike konsepter før de kommer med en anbefaling, slik at generalforsamlingen har ulike muligheter å ta stilling til.

5. For en samlet oversikt, og best mulig beslutningsgrunnlag, skal det også presenteres et null-alternativ med fortsatt utleie til eksterne næringsformål, slik at reelle kostnader ved en omdisponering framkommer tydelig.

Styrets innstilling
Styret setter pris på engasjementet.

Styret har god oversikt over ledige lokaler. Dette gjennom et kartleggingsprosjekt hvor vi også har fått målt opp og laget underlagstegninger over ledige arealer/utleiearealer. Tilfluktsrommene benyttes i dag som sykkelrom med unntatt av tilfluktsrommet i S32/34 som er utleid som lager til et ventilasjons/blikkenslagerfirma. Vi har også et areale i S32 U1 som leies ut til et treningsstudio. Andre arealer er utleid som boder.

Av næringslokalene som vi har i E1, (tidl. Butikk) og i S32 så står de tomme nå. Flere styrer har over mange år forsøkt å leie ut disse uten hell. Etter coronapandemien kan det virke som behovet for næringslokaler har avtatt noe. Lokalet i E1 har det siste året blitt benyttet som brakkerigg ifm. Garasjeprosjektet for å slippe å bruke mye penger på ny brakkerigg. Dette er en løsning styret anbefaler for videre prosjekter hvor det er behov for brakkerigg.

Lokalene i den tidligere vaktmestersentralen (den gamle varmesentral i E7), lokalene i E1 samt lokalene i S32 (1. et.) vil styret foreslå bruksendret til leiligheter. Dette er allerede utredet, og vil bli et viktig økonomisk tilskudd som egenkapital ifm. de store prosjektene. Lokalene er for lenge siden regulert til boligformål av Oslo kommune.

Inntil dette kan skje så trenger vi den fleksibiliteten som ligger i disse lokalene, som kan være bruk som "brakkerigg" til ulike entreprenører ifm. de store prosjektene, reserveleiligheter til utleie ifm. våtromsrehabilitering (når man må/ønsker å flytte ut av leilighet under våtromsrehabilitering o.l.).- Arealene i S32 (styrerom og vaktmesterkontor) foreslås også bruksendret og bygd om til leiligheter. Vaktmester/styrelokaler bør deretter legges annet sted som ikke medfører så kostbar "internleie" som dagens ordning. Dette henger sammen med våtromsrehabiliteringen hvor det legges opp til at alle bad skal få opplegg for vaskemaskin. Dette slik at vi kan legge ned de fleste eller alle vaskeri.

Vi ser ikke bort ifra at beredskapsgruppens arbeid også kan få innvirkning på eller endring av arealene vi har tilgjengelig.

Vi står derfor nå i et situasjon hvor vi ikke ønsker å låse bruken av arealene på nåværende tidspunkt. Når vi er kommet lengre i rehabiliteringsprosjektene vil vi ha et mye større kunnskapsgrunnlag og bygge videre på og en komite nå vil potensielt gjøre mye som ikke vil kunne bli utført nå.

Forslaget støttes ikke på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **96**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er ikke klar pr. utsendelse av innkalling. Siden Generalforsamling skal avholdes som hybrid møte, vil valgkomiteens kandidater presenteres og legges inn på fysisk møte.

For valgkomiteens innstilling vises det til sak på Vibbo.no, samt oppdatert Innkalling som ligger på Vibbo.no

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sigve Lærdal (151 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigve Lærdal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Robert Ødegaard (147 stemmer)
Miriam Blåmoli (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robert Ødegaard
Miriam Blåmoli

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anders Elias Tschernutter (148 stemmer)
Mari Winsents (148 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Elias Tschernutter
Mari Winsents

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Araceli Emblemsvåg (146 stemmer)
Cecilie Gulliksen (143 stemmer)
Fredrik Hatlestrand (142 stemmer)
Carl Fredrik Tjeransen (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Araceli Emblemsvåg
Cecilie Gulliksen
Fredrik Hatlestrand
Carl Fredrik Tjeransen

13. 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 (156 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigve Lærdal

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Krzysztof Sikorski (152 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Krzysztof Sikorski

Informasjon om «**Rør- og våtromsprosjekt**» og invitasjon til informasjonsmøter



Foto: Trond J. Strøm

Styret i Enerhaugen borettslag informerer om prosess relatert til behovet for tiltak på de originale, vann- og avløpsrørene og tilhørende tiltak i de rommene som rørene er plassert som kjøkken, wc-rom og baderom. I dokumentet kalt «**Rør- og våtromsprosjekt**».

Innhold

1. Bakgrunn ... 3
2. Vedlikeholdsansvar i borettslag ... 4
3. Formålet med dette dokumentet og invitasjon til beboermøter ... 5
4. Prosess frem til nå og vedtak i styret ... 6
5. Rør- og våtromsprosjekt (Tiltak 4) ... 6

a) Grunnpakke (simpelt flertall) – Rør og våtrom m.m. ... 7
b) Utvidet grunnpakke (krav om kvalifisert flertall) ... 8
c) Tilvalgmulighet for den enkelte eier ... 8
d) Kvaliteter ved et fellesprosjekt Rør og våtrom ... 9

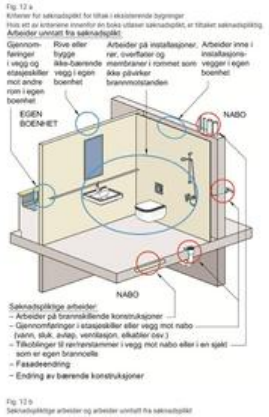
6. Videre prosess ... 10
7. Økonomi – rør og våtrom ... 10
8. Økonomi – overordnet - alternative tiltak ... 11
9. Innhold og dato for informasjonsmøter ... 12
10. Oppsummert ... 14

1. Bakgrunn

Borettslaget vårt med 473 leiligheter ble ferdigstilt mars i 1965 og den første innflyttingen begynte allerede i 1962 i den første blokken. Det vil si at de første vann- og avløpsrørene ble tatt i bruk for ca. 63 år siden.

Siden borettslaget ble bygget er det ikke gjennomført systematisk utskiftningstiltak på de originale vann- og avløpsrørene, dvs. stigerør for kaldt- og varmtvann, avløpstammer og innmurte/innstøpte rør i sjakter og brannskiller mellom leilighetene. Nedenfor er det illustrert med en generell skisse og foto fra en original leilighetstype på Enerhaugen.

Borettslaget har de siste årene hatt et økende antall vannlekkasjer og brister i avløpssystemet, som har aktualisert behovet for snarlige vedlikeholdstiltak. Situasjonene som har oppstått har medført betydelige økonomiske kostnader for borettslaget i form av reparasjoner og forhøyet forsikringspremie, i tillegg til at beboere som rammes påføres stor belastning. Hyppigheten av vannlekkasjer er ventet å øke, med mindre vedlikeholdstiltak som foreslås i det følgende gjennomføres.





2. Vedlikeholdsansvar i borettslag

Vedlikeholdsansvaret i borettslaget er regulert i lov om borettslag og borettslagets vedtekter. Av lov om borettslag følger:

> **§ 5-17. *Vedlikehald o.a. frå laget***
>
> (1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.
>
> (2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.
>
> (3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.
>
> (4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

Vedlikeholdsansvaret til den enkelte andelseier er videre som følger:

> **§ 5-12. *Vedlikehald o.a. frå andelseigaren***
>
> (1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
>
> (2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
>
> (3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
>
> (4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
>
> (5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Andelseier har dermed ansvaret for å vedlikeholde alt det som kan gjennomføres uten inngripen mot naboer, og vedlikehold som ikke griper inn i brannskillet, bærende konstruksjoner eller rør som ligger i brannskillet.

Videre har borettslaget ansvaret for alt det som den enkelte andelseier ikke har vedlikeholdsansvaret for. Altså det den enkelte andelseier ikke kan gjennomføre vedlikehold på uten å røre brannskillet eller påvirke nabo.

Styret har beslutningskompetanse til å vedta nødvendig vedlikehold uten å legge dette frem for avstemning. På grunn av kompleksiteten og omfanget av et mulig prosjekt og tilhørende behov for låneopptak, er det likevel normalt at større tiltak forelegges generalforsamlingen.

Som forklart så langt, så betyr dette i praksis at den enkelte andelseier har ansvaret for å vedlikeholde overflater m.m. i eget bad og wc-rom, og at man som andelseier alltid skal påse at bruk av disse rommene ikke medfører ulemper for naboer og felleskapet. Andelseier har for eksempel det åpenbare ansvaret for å rense sluket. Samtidig har borettslaget ansvaret for selve vann- og avløpsrørene som ligger innstøpt i

etasjeskilleren og på forhold hvor vedlikehold medfører inngripen i selve brannskillet. Som for eksempel stigerør for kaldt- og varmt forbruksvann, varmerør i baderom, sluk og innstøpte avløpsrør og lignende.

Det som er en utfordring i boligblokker, er at utskiftning av vann- og avløpsrør som ligger i brannskillet eller bærende konstruksjoner ikke kan skiftes ut uten inngripen i overflater som den enkelte andelseier i utgangspunktet har et selvstendig vedlikeholdsansvar for. Eksempel på dette i vårt borettslag er avløpsrør fra kjøkkenet som kommer inn i taket på badet til naboen i etasjen under, og som går inn i rørsjakten til den samme naboen. Det samme gjelder sluk, rør fra sluk til avløpstamme i sjakten, avløpet fra toalett til avløpstamme og lignende.

Borettslaget kan likevel vedta nødvendige prosjekter og tiltak som griper inn på gulv og vegger på for eksempel baderom og wc-rom. Det følger av rettspraksis at borettslaget da har en plikt til å sette disse rommene tilbake til en normal standard på gjennomføringstidspunktet.

Dette medfører at borettslaget i et felles prosjekt med å skifte ut alt av originale vann- og avløpsrør er pliktige til å sette rommene tilbake til en normal 2025 standard.

I kapittel 4. er det beskrevet et prosjekt som kan vedtas med simpelt flertall (50%) og et utvidet prosjekt som krever kvalifisert flertall (75%). Når det er krav om kvalifisert flertall, så betyr det at prosjektet inneholder noen elementer som ikke ansees som helt nødvendige for å gjennomføre vedlikeholdet som borettslaget som felleskap har vedlikeholdsansvaret for.

3. Formålet med dette dokumentet og invitasjon til beboermøter

Formålet med dokumentet du nå leser er å gi kort informasjon om prosess, behov for tiltak, tekniske vurderinger, juridisk grunnlag, budsjett, priser og veien videre.

Styret understreker at dette er første informasjon og at det på selve informasjonsmøtene vil bli gitt utdypende informasjon om blant annet:

- prosess og vurderinger,
- gi andelseiere mulighet til å stille spørsmål til styret og øvrige ressurspersoner som styret støtter seg på, og
- gi informasjon tidlig slik at enkelt andelseiere ikke starter med tiltak i egne leiligheter som senere må rives som følge av et eventuelt senere prosjekt i regi av borettslaget.

Dato for informasjonsmøtene samt tidspunkt og sted

se side 13

4. Prosess frem til nå og vedtak i styret

Styret engasjerte i 2024 Prosjekt & Byggherre Consult AS, heretter forkortet til PBC, til å utarbeide en rapport til styret som synliggjør fordeler og ulemper med forskjellige tiltakstyper relatert til de originale vann- og avløpsrørene.

Styret besluttet i mai 2025 at borettslaget i løpet av høsten vil fremme forslag om å gjennomføre det tiltaket som best dekker både kortsiktige og langsiktige tiltak og som tilfører kvaliteter til borettslaget, det vil si tiltak 4 nedenfor.

Det er vurdert følgende prinsipielle tiltak:

1. Innvendig rørfornying av alle avløpsrørene, enten ved innvendig sprøytemaling eller ved innvendig rørfornying ved å sette inn en epoksymettet strømpe in avløpsrørene
2. Bytte ut stigerør for kaldt- og varmt forbruksvann, og tilhørende utskiftning av vannrør fram mot tappestedene i den enkelte leilighet. Med tilhørende store bygningsmessige inngrep i rommene.
3. En eventuell kombinasjon av 1 og 2.
4. Nullstillelse (full rehabilitering) av alt av vann- og avløpsrør, sluk og våtrom og wc-rom med tilhørende modernisering av rommene. Dette inkluderer også rør i kjøkken. *Dette er videre omtalt som «**Rør- og våtromsprosjekt**»*

Alle de forskjellige alternativene har sine fordeler og ulemper på henholdsvis kort og lang sikt. Dette vil det bli informert nærmere om på informasjonsmøtet.

Styret i borettslaget har vurdert at **tiltak 4. Rør og våtrom**, er det tiltaket som er best teknisk og økonomisk i et langt tidsperspektiv, og som er forenelig med andre vedlikeholdsbehov i borettslaget som kommer de neste årene

Styret kommer til å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, der det fremmes forslag om gjennomføring av tiltak 4. Rør og våtrom. Bakgrunnen for å fremme det mest omfattende forslaget, er at det er den eneste måten å faktisk avklare om det er støtte for et slikt prosjekt.

Dersom generalforsamlingen eventuelt ikke gir tilstrekkelig tilslutning til det foreslåtte tiltaket, så vil det sittende styret som en konsekvens måtte planlegge for de øvrige alternativene, og senere fremme forslag som ivaretar generalforsamlingens beslutning.

I følgende kapitler i dette dokumentet, så vil det fremmes et forslag om tiltak 4 som har en grunnpakke som kan vedtas med simpelt flertall (50%), og en mer utvidet tiltakspakke som krever kvalifisert flertall (75%).

5. Rør- og våtromsprosjekt (Tiltak 4)

Videre i dette dokumentet er det kort beskrevet prinsippene for et slikt prosjekt. Prosjektet omfatter komplett utskifting av alle vann- og avløpsrør i alle leiligheter og fellesareal fra og med etter hovedstoppekran/blandeventil der vannet kommer inn i bygningene våre.

Først beskrives en grunnpakke i rør- og våtromsprosjektet som kan vedtas med simpelt flertall.

a) Grunnpakke (simpelt flertall) – Rør og våtrom m.m.

Overflater på gulv og vegger rives i sin helhet til bærende konstruksjon inkludert eventuelt påstøp med varmekabler i bad og wc-rom.

- Det kjernebores for nye hull gjennom gulv for plassering av nye vann og avløpsstammer.
- Nye sluk med klemring for vanntett forbindelse med nye gulvemembraner sluk i dusjsonen.
- Alle gjennomføringer i brannskiller branntettes i henhold til preaksepterte og testede løsninger. Gamle vann og avløpsrør kappes bort og åpninger tettes.
- Lettvegger kles med spikerslag og våtromsplater (XPS) som underlag for membran og keramiske fliser. Det påføres godkjent påstrykningsmembran på alle vegger og gulv.
- I grunnpakken medtas det 20x20 cm flis på gulv, 10x10 cm i nedsenk for dusj og 20x40 cm flis på vegg i fire forskjellige farger.
- Vann og avløpsrør plasseres i samme innkassing som vegghengt toalett og fordelerskap for rør. Innkassingen etableres med vanntette vegger og bunn slik at eventuelt fremtidig lekkasjevann kan bli drenert ut på golvet i badet og til sluk uten at det blir skader, se prinsippløsning fra bildene under. Alternativt beholdes rørføringene i eksisterende sjakter. Endelig løsning avklares senere.





- Ny gulvstøp med varmekabel og regulator i både bad og wc-rom.
- I wc-rom er det tenkt gulvfliser med sokkelflis.
- Innfelt lys (downlights) med dimmer i himling.
- Nytt vegghengt wc med softclose-sete.
- Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel på bad (vann, avløp og 2 doble stikkontakter).
- To nye elektriske kurser til bad, vaskerom og wc-rom.
- Senket hvitmalt himling utført i ett lag gips i bad og wc-rom.
- Rørfordelerskap for rør-i-rør plasseres over wc på bad (som illustrert ovenfor).
- Nye hvitmalte lister på innside av baderom og wc-rom.
- Tilpasning av terskler mot nytt gulv i alle rom.
- Ventilasjon tilpasses ny himling/vegg og det leveres ny avtrekksventil.
- De- /remontering av utstyr i alle rom.
- I kjøkkenbenker byttes avløp frem til vannlås og vannrør frem til tilkoblingspunkt for kjøkkenarmatur.
- Det er etableres sirkulasjon for varmtvannet slik at det blir kort ventetid på varmt tappevann, også de leilighetene som er ligger lengst unna kjellerrørene.
- Nye rør legges skjult som rør-i-rør system i lettvegger. På eventuelle betong/murvegger legges rør fra himling og ned til utstyr.

- Ventiler for automatisk stenging av vannet til leilighetene ved eventuelle fremtidige vannlekkasjer plasserer i fordelerskap på bad/alternativ i kjøkkenbenk.
- Byggetid for hele prosjektet vil være ca. 27 mnd. og byggetid pr leilighet vil være 5 arbeidsuker (25 arbeidsdager). Det vil være ca. 1,5 uke uten vann og avløp på kjøkken.
- Det vil ikke være mulig å bruke badet mens byggetiden pågår (5 arbeidsuker).
- Det etableres provisorisk dusj/wc i byggeperioden som rigges opp i containermoduler.
- Dokumentasjon og våtromssertifikat for hver enhet leveres til hver leilighet. Dette kan benyttes som dokumentasjon ved fremtidig omsetning av boligene, og leveres til takstperson iht. Forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel).
- Sanering av asbest/miljøfarlige stoffer gjennomføres i henhold til krav.

I denne grunnpakken som kan vedtas med simpelt flertall, legges det opp til de- og remontering av eksisterende innredning og sanitærutstyr, men den enkelte andelseier vil kunne bestille egne tilvalg, se kapittel c) Tilvalgsmulighet nedenfor. Bakgrunnen for dette er at borettslaget ikke har ansvaret for indre vedlikehold og utstyr i bad- og vaskerom. Det er heller ikke teknisk nødvendig å bytte innredning som en følge av det nødvendige vedlikeholdet med å skifte ut vann- og avløpsrør.

b) Utvidet grunnpakke (krav om kvalifisert flertall)

Som Grunnpakke, men inkludert en innredningspakke:

- Nytt dusj/badekar- og servant armatur
- Dusjvegger
- Servant og servantskap på baderom og wc-rom
- Speil på WC-rom
- Speil på baderom

Dersom en slik utvidet grunnpakke vedtas, vil det fortsatt være slik at den enkelte andelseier vil kunne oppgradere med tanke på innredning, eller velge at deler eller hele eksisterende innredning blir remontert. Andelseiere som da eventuelt ikke ønsker å få montert innredningspakken, vil kunne bruke verdien av innredningspakken til andre oppgraderinger relatert til rommene som berøres.

I videre prosess vil detaljene kunne endre seg. Informasjonen ovenfor beskriver derfor foreløpige hovedprinsippene i et fellesprosjekt.

c) Tilvalgmulighet for den enkelte eier

Uavhengig av endelig definisjon av omfanget i et fellesprosjekt, så vil den enkelte andelseier kunne bestille tilvalg utover det som inngår i fellesprosjektet. Uten å være uttømmende nevnes for eksempel:

- Andre typer fliser
- Innredning
- Sanitærutstyr

Tilvalg vil da være en bestilling mellom den enkelte eier og den valgte totalentreprenøren. Det betyr at det bestilles av den enkelte andelseier og faktureres den enkelte andelseier direkte for selve tilvalget.

d) Kvaliteter ved et fellesprosjekt Rør og våtrom

Forskjellige kvaliteter	
Alle får nye våtrom iht. krav Tekniske forskrifter (TEK17)	X
Alle får nye sluk med klemring og slukplassering tilpasset dagens behov	X
Man får sikret at branntettingen ved tiltak i brannskillet blir ivaretatt	X
Andelseierne vil i fremtiden kunne fornye overflater uten å berøre felleskapet sine installasjoner eller brannskillet, da alt av vann- og avløpsrør og sluk blir skiftet ut i prosjektet.	X
Alle gulv og vegger blir vanntette med membran.	X
Det er mulig å etablere sirkulasjons på stigerør for varmt forbruksvann (kortere ventetid)	X
Det legges varmekabel i golvet med type Extreme varmekabel i alle bad	X
Alle får nytt vegghengt wc, med «softclose» sete	X
Sluk kan plasseres slik at det er tilrettelagt for både for badekar og trinnfri dusj (tilrettelegging for fremtiden) – ikke ivaretatt i dag i original løsning.	X
Nytt energisparende innfelt lys i nedsenket himling, som følge av nytt avløpsrør som legges under etasjeskillere, for å sikre fremtidig tilgang for vedlikehold.	X
Badene kan bli utført iht. Byggebransjens Våtromsnorm av Godkjent våtromsbedrift	X
Det blir en kort gjennomføringstid i stedet for oppdeling i flere prosjekter over tid (Tiltak 1 og Tiltak 2)	X
Lavere kostand pr. boenhet – i forhold til å gjøre det samme i egen regi	X
Rentefradrag på andel fellesgjeld	X
Nye vann- og avløpsrør tilfører verdi for fremtidige kjøpere da, de vet at de ikke er behov for nye tiltak i fremtiden.	X
Nye bad tilfører større trivsel og komfort for enkelte andelseier	X
Nye vannskadesikre vanninstallasjoner er gunstig med tanke på premien på bygningsforsikringen	X
Tilvalgsmulighet for den enkelte andelseier å slå sammen wc-rom og baderom, med tilhørende utvidelse.	X

6. Videre prosess

Etter at informasjonsmøtene er gjennomført vil det ganske sikkert komme innspill eller stilles spørsmål som styret må jobbe videre med og komme tilbake til.

- Avhengig av behov vil styret informere ytterligere via Vibbo eller via postkassen til ikke-digitale beboere
- Hensikten med informasjonsmøtene er at alle andelseiere skal oppleve å ha fått god og balansert informasjon før gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling.

7. Økonomi – rør og våtrom

Det er estimert et anleggsbudsjett for prosjekt med grunnpakke (simpelt flertall). Det vil si totalprosjektkostnad som inkluderer følgende:

- Kontrakt totalentreprenør. Ca 183,8 millioner kroner.
- Prosjekt- og byggeledelse – bindeleddet mellom borettslaget og eventuell senere valgt totalentreprenør. Ca 6,2 millioner kroner.
- Uforutsett – forhold som det ikke mulig å beskrive inn i kontrakt, for eksempel avboring av eventuelle elkabler som ligger innstøpt i etasjeskiller. Ca 9 millioner kroner.
- Pott for tilbakeføringer av spesielle kvaliteter/funksjoner i enkelt bad som ikke er inkludert i grunnpakken, for eksempel utvidete bad, bad som er tilpasset personer med funksjons-nedsettelser og lignende. Andelseiere har krav på slike funksjoner/kvaliteter vil få våtrom tilbakeført og dekket av felleskapet. Budsjettert inn sammen med «Uforutsett» fra punktet ovenfor.

Det estimeres en total prosjektinvestering (simpelt flertall) på **ca. 199 millioner kroner**. Alle estimerte beløp er inklusive merverdiavgift.

Ved en **utvidet grunnpakke med innredning** (kvalifisert flertall) er estimert total prosjektkostnad på **ca. 215 millioner kroner**.

Ved vedtak om gjennomføring på generalforsamling vil den totale prosjektkostnaden fordeles i henhold til den opprinnelige fordelingsbrøken for fordeling av felleskostnader (husleie) i borettslaget. Dette er det rettspraksis på og det er ikke grunnlag for å avvike fra prinsippet.

OBOS-banken har gjennomført en foreløpig likviditetsanalyse, der det er beregnet konsekvenser for felleskostnadene med gitte forutsetninger. Endelige forutsetninger vil bli fremmet i en senere innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

- Lånebeløp: 178 millioner kroner
- Arbeidene forutsettes igangsatt 1. januar 2026 og avsluttet 30. juni 2028
- Lånet er lagt inn med avdragsfrihet frem til prosjektslutt
- Løpetid på annuitetslån: 30 år
- Nominell rente: 5,10 %

Tabellen på neste side viser til orientering en omtrentlig utvikling i felleskostnad for noen av leilighetstypene i borettslaget ved eventuelt senere vedtak om gjennomføring av prosjektet som foreslått.

Type leilighet	Nåværende felleskostnad	Økning som følge av prosjekt	Ny felleskostnad januar 2026
1-roms 34,4 kvm	kr 3 413	kr 751	kr 4 164
1-roms 40 kvm	kr 3 907	kr 860	kr 4 767
2-roms 54,3 kvm	kr 5 107	kr 1 124	kr 6 231
3-roms 66,3 kvm	kr 6 133	kr 1 349	kr 7 482
3-roms 72,7 kvm	kr 6 663	kr 1 466	kr 8 129
3-roms 78,6 kvm	kr 7 156	kr 1 574	kr 8 730
4-roms 97,6 kvm	kr 8 764	kr 1 928	kr 10 692

Analysen viser et behov for at felleskostnadene justeres ytterlig med 3 % årlig de fem påfølgende år for å sikre likviditet til normal drift og mulighet for å sikre oppsparte midler til kommende vedlikeholdsprosjekt.

En økning i rentenivået på 1 % må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 7 % for å opprettholde kontantstrømmen som kommer frem i analysen fra OBOS-banken.

Styret understreker at det hentes inn lånetilbud senere ved et vedtak om gjennomføring og at man basert på en totalvurdering beslutter hvilken låneinstitusjon som velges.

8. Økonomi – overordnet - alternative tiltak

På informasjonsmøtene vil det bli opplyst om tiltaksalternativene nevnt nedenfor, med tanke på tekniske og praktiske fordeler og ulemper på kort og lang sikt for alternative tiltak 1 og 2.

Kostnadsestimat alternative prosjekter:

1. Innvendig rørenovering av kun avløpsrørene i et eget prosjekt – total prosjektkostnad ca. 100.000 pr. leilighet – total prosjektkostnad ca. 47 millioner kroner.
2. Bytte vannrørene i et eget prosjekt – total prosjektkostnad – ca. 150.000 pr. leilighet – total prosjektkostnad ca. 66 millioner kroner.

Summene over inkluderer også:

- Kontrakt totalentreprenør med tilhørende indeksjustering av kontrakt.
- Prosjekt- og byggeledelse – bindeleddet mellom borettslaget og totalentreprenør.
- Uforutsett og tilbakeføringer i enkelt leiligheter.

Dersom Rør- og våtromsprosjekt ikke blir vedtatt, vil både tiltak 1 og 2 måtte gjennomføres. Summen av begge prosjektene blir om lag 113 millioner kroner, og i tillegg må tiltak 1 repeteres på nytt i fremtiden pga. teknisk levetid.

Borettslaget sin konsulent har informert om at maksimal løpetid på tiltak 1 ikke bør overstige ca. 15 år på grunn av usikkerhet relatert til levetid for metodene. Det vil si at borettslaget da bør sikre seg at lånet til et slikt tiltak eventuelt er nedbetalt innen metoden må repeteres.

I totalsummen på 113 millioner kroner gjøres det da ikke noe med el-installasjoner, innredning eller nye overflater i bad og wc-rom.

Dersom en andelseier etter gjennomføring av tiltak 1 og 2, skulle ønske å modernisere eget baderom eller toalettrom og gjennomføre dette fagmessig og i henhold til Byggebransjens våtromsnorm, så må den enkelte eier ut med ca. 270.000, - for et komplett våtrom, som ellers ville bli tatt i fellesprosjektet med Rør og våtrom, og eventuelt ca. 40.000, - for wc-rom.

Dvs. at total kostnad da vil bli:

1. Tiltak 1 – innvendig rørrenovering avløpsrør med strømpe – ca. 100.000 pr. leilighet.
2. Tiltak 2 – skifte vannrør i regi av borettslaget – ca. 150.000 pr. leilighet.
3. Modernisere eget bad i privat regi ved bruk av FFV godkjent våtromsbedrift – ca. 270.000.
4. Modernisere wc-rom - ca. 30.000.
5. Gebyr til plan og byggesøknad kostnader for eget bad - ca. 15.000.

Total sum er da ca. 565.000 pluss ny runde med rørfornying av avløpsrør om ca. 15-20 år.

Prosjektet med å nullstille alt av vann- og avløpsrør og komplett nye bad og wc-rom har til sammenligning et estimert investeringsbehov på ca. 390.000 for punkt 1-5 nevnt ovenfor.

Ved en eventuell gjennomføring av tiltak 1 og 2, får ikke borettslaget ivaretatt følgende punkter, som derimot vil bli ivaretatt i felles prosjektet med rør og våtrom:

1. Får ikke fjernet varme/radiatorrørene på badet.
2. Fortsette med planløsningene slik de er i dag (i felles prosjekt kan man slå sammen og utvide bad og wc-rom).
3. Andelseier må i fremtiden koordinere med naboer under ved tiltak som griper inn i taket hos nabo ved modernisering av eget bad.
4. Borettslaget vil fortsatt de originale støpejernslukene slukene uten klemring.
5. Større «lappverk» av rørnettet, da alt ikke skiftes samtidig.
6. Den enkelte eier må hente inn spesialfirma ved fremtidige endringer på avløpsrør som griper inn eventuelle innvendige renoverte avløpsrør.
7. Borettslaget får ikke etablert vanntette sjaktbunner for stigrørene.
8. Det er større usikkerhet ved salg av leiligheter sett opp mot hvis alt er skiftet ut, da mulige kjøpere mister forutsigbarheten.

9. Innhold og dato for informasjonsmøter

Informasjonsmøtene vil ha følgende innhold:

1. Styret ønsker velkommen og informer om historisk prosess og videre prosess.
2. Borettslaget sin konsulent informerer om vurderinger som er levert til styret.
3. Representant for en totalentreprenør i bransjen informerer hvordan slike prosjekter gjennomføres i praksis ved et senere vedtak om gjennomføring (erfaring fra over 117 boligselskaper og over 17.000 leiligheter).

Under punkt 3 vil blant annet følgende punkter dekkes opp:

- Informasjon alternative tekniske løsninger
- Beboerinformasjon i et prosjekt
- Tilvalgsmuligheter og tilvalgsmøter
- Førbefaringer
- Prinsipper for produksjon
- Viktige datoer for beboere – prinsipper
- Tildekking før oppstart og låsebytte – sikkerhet
- Provisorier – dusj og wc
- Produksjonsfasene og ferdigstillelse av leiligheter
- Ferdigbefaring
- Overtakelse
- Garantiperiode etter overtakelse

Formålet med å opplyse om dette allerede nå er å skape trygghet blant alle andelseiere om hvordan et slikt prosjekt vil kunne bli gjennomført.

Basert på erfaring fra tilsvarende informasjonsmøter i andre boligselskaper vil vi først gjennomføre punkt 1-3, før det åpnes for spørsmål. Det anbefales derfor at man tar med noe å skrive ned spørsmål på, som man eventuelt kommer på underveis, så man husker disse når det senere åpnes for spørsmål og svar.

Bakgrunnen for at vi gjør det slik, er at representantene som skal delta har lang erfaring i slike møter og prosesser, og de har etablert god innsikt i hva andelseierne ofte lurer på, slik at dette dekkes opp i selve presentasjonene. For å til en god flyt på informasjonsmøtet, så presenteres det først og så tar vi spørsmålene senere.

Vær forberedt på at representantene ikke vil kunne svare på spørsmål om forhold i enkeltleiligheter, men de som blir igjen etter avslutning av det formelle informasjonsmøtet, kan få anledning til å stille spørsmål, så lenge det er plass til det med den tiden som er til rådighet.

Invitasjon til informasjonsmøter
Enerhaugen borettslag
«Rør og våtromsprosjekt»

Sted: St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4

På grunn av kapasitet i lokalene vi benytter, er vi nødt til å dele opp i flere møter for at alle som vil, skal få plass. Vi ber dere prioritere å komme på informasjonsmøtet til den dato som er satt opp som følger:

Adresser: Enerhauggata 3 og Enerhauggata 5 – torsdag 28. august kl 18:00
Adresser: Smedgata 32 og Smedgata 34 – mandag 1. september kl 18:00
Adresser: Enerhauggata 1 og Enerhauggata 7 – onsdag 3. september kl 18:00

Vennligst sørg for å møte presis. Møtet varer opp til 2 timer og ferdig kl 20

10. Oppsummert

Styret i Enerhaugen borettslag har vurdert at det tiltaket som er best teknisk og økonomisk for borettslaget, er prosjektet som medfører at alt av vann- og avløpsrør med tilhørende modernisering av våtrom og wc-rom og nødvendige tiltak på kjøkken.

Styret planlegger derfor å fremme forslag om dette på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Dette er eneste måte å avklare om det er flertall for et slikt prosjekt. Det vil si at det er de andelseierne som møter opp og som bruker stemmeretten på generalforsamlingen, som gir sin tilslutning eller fraråding, på vanlig måte i henhold til de demokratiske prinsippene som gjelder.

Styret er innforstått med utfordringen ved prosjekter som griper inn i det indre livet i den enkelte leilighet. Det vil oppleves veldig forskjellig, og at prosjektet vil kunne ha forskjellige konsekvenser i enkelte leiligheter, avhengig av hva som er gjennomført av historiske tiltak hos den enkelte i regi av tidligere eller nåværende andelseiere.

Styret er også innforstått med at andelseiere vil ha forskjellige perspektiver relatert til hvor lenge man ser for seg å bo i borettslaget. Nødvendig vedlikehold må gjennomføres uavhengig av dette, da borettslaget har plikt til å passe at på nødvendig vedlikehold gjennomføres, og at rørinstallasjoner ikke blir så dårlige at det medfører uønskede lekkasjer og følgeskader hos beboere.

Til informasjon er det en forutsetning for erstatning etter borettslagets bygningsforsikring at skaden «oppstår plutselig og uforutsett». Bakgrunnen for dette vilkåret er at forsikringsselskapet ikke skal være ansvarlig for å vedlikeholde våre rørinstallasjoner, eller for skader som skyldes manglende vedlikehold.

Det som vi står ovenfor, er ikke noe spesielt for boligselskaper. En stor andel av boligselskaper med bygninger fra perioden 1950-1975 har allerede gjennomført prosjekter med å nullstille alt av vann- og avløpsrør.

Styret ser frem til informasjonsmøtene og tilhørende spørsmål til temaet. Vi ønsker at alle andelseiere etter gjennomførte informasjonsmøter skal oppleve å ha god innsikt i temaet.

Vi sees på informasjonsmøtene

Hilsen
Styret i Enerhaugen Borettslag.
Juli 2025

Blank side – til egne notater

Enerhaugen Borettslag – «Rør- og våtromsprosjekt»





Foto: Oslo Museum / Harriet Flaatten

Spørsmål og svar fra informasjonsmøtene – Rør- og våtromsprosjekt i EBRL

I etterkant av informasjonsmøtene har vi gjort et forsøk på å samle sammen og gruppere de spørsmålene som ble stilt av andelseierne, og de svar som ble gitt. Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er ment som forpliktende svar, men er ment som en hjelp for å forstå prosessen så langt vi er kommet. Spesielt for dere som ikke fikk anledning til å delta på noen av informasjonsmøtene

Behov og vurderinger

Trenger vi egentlig dette prosjektet?

Ja, rørene er vurdert å ha nådd sin brukstid. Flere vannskader er registrert, særlig knyttet til radiatorer, kjøkkenavløp og sluk. Styret vil innhente uavhengige vurderinger og rørprøver.

Hvorfor velge våtrom fremfor fasade?

Lekkasjer er hovedårsaken. Vedtak fra tidligere styrer prioriterte våtrom først.

Kan man kombinere løsninger, f.eks. rørfornying og rehabilitering?

Delvis, men vannrør kan ikke strømpefornyes. Avløpsrør kan fornyes med strømpe eller sprøytemaling, men levetiden er usikker (ca. 15–20 år).

Kostnader og finansiering

Hvordan fordeles kostnadene?

Etter brøk (leilighetsstørrelse).

Hva med 4-roms leiligheter?

Felleskostnader beregnes etter brøk. I informasjonsheftet var ikke alle leilighetstyper med.

Kan det bli dyrere underveis?

Ja. Uforutsette forhold som asbest, ventilasjon og branntetting kan øke kostnadene.

Hva er IN-ordningen?

IN-ordning står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld," og gjelder for deg som er andelseier i borettslag som har fellesgjeld. Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne. Les mer her.

- Engangskostnad etablering (for borettslaget): 32 500 kr
- Engangskostnad første gang (for andelseier som velger å benytte ordningen): 5 000 kr
- Årlig gebyr til OBOS for borettslaget: 20 000 kr
- I tillegg: Gebyr til OBOS for eksisterende lån (om man ønsker disse innlemmet i ordningen): 26 500 kr

Teknisk gjennomføring

Hvor lenge varer prosjektet?

Ca. 6 måneder per blokk. Ett bad tar rundt 5 uker. Hele borettslaget ca. 27 måneder.

Hvor mange bad kan entreprenøren ta samtidig?

Ca. 30 bad parallelt.

Hva skjer på førbefaring/showroom?

- Registrering av skader -førbefaring i hver enkelt leilighet som berøres
- Orientering og dokumentasjon (bilder/film) - førbefaring
- Gjennomgang av tilvalg – showroom enten lokalt i borettslaget eller hos leverandør
- Signatur fra beboer

Kan man spare bad?

Dersom man skal gjennomføre full rehabilitering av alt (nullstilling) vil dette være aktuelt å se på. I praksis sjelden (<5 %). Avhenger av dokumentasjon og rørplassering. Typisk gjelder det våtrom som er plassert i første etasje (har ingen naboer under) og de som er øverst (har ingen naboer over)

Må kjøkken åpnes?

Ja, i de fleste tilfeller. For å kople på avløp og vann

Ventilasjon, lyd og kulde?

Ingen store endringer. Nye ventiler kan settes inn. Kjøkkenventilasjon vurderes hvis sjakter åpnes.

Tilvalg og løsninger

Kan jeg velge mikrosement?

Frarådes pga. usikker levetid og høye kostnader.

Kan jeg beholde opprinnelig planløsning (små bad/toalett)?

Ja, det er mulig.

Oppvarming av bad?

- Elektriske varmekabler anbefales (bedre styring og effekt).
- Vannbåren varme er mulig, men bygger høyde og gir mindre effekt. Vil heller ikke gi noen varme på sommerhalvåret i vårt borettslag siden evt vannbåren varme vil leveres gjennom sentral infrastruktur. Vi har ikke egne varmerør til slik bruk.

Støy, trivsel og praktiske spørsmål

Hvor mye støy blir det?

Mye støy i første fase (pigging). Deretter mindre.

Kan man bruke tomme lokaler til trivselstiltak under prosjektet?

Styret vurderer dette som et godt forslag.

Hva med husdyr?

Dyr reagerer ulikt. Erfaring tilsier at de fleste blir boende.

Dekker forsikringen hotell eller midlertidig bolig?

Nei. Borettslagets forsikring dekker ikke dette. Private forsikringer *kan* dekke.

Videre prosess

Når tas beslutningen?

Etter informasjonsmøter, rørprøver og vurderinger. Ekstraordinær generalforsamling var opprinnelig tenkt avholdt i løpet av høsten, men et mer realistisk forslag er at saken blir fremmet på ordinær generalforsamling våren 2026.

Når kan byggestart være?

Tidligst sommer 2026, avhengig av planlegging og anbud. Mest sannsynlig seinere enn dette på grunn av den tiden det vil ta med rørprøver og analyser.

Hvem velger entreprenør?

Styret henter inn anbud fra leverandører som vil være aktuelle som prosjektleder for et slikt prosjekt. Den valgte leverandør vil gjennom sin prosjektledelse – i samarbeid med styret i borettslaget – sikre at vi får en god prosess med valg av den beste, og den riktige leverandøren som blir valgt for å gjennomføre det prosjektet generalforsamlingen bestemmer.

Hva med garanti?

- Minimum 5 års reklamasjonsrett.
- Mulig å kreve lengre garanti, men det øker kostnadene.

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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.06.2024
Eivind Huseby	201920691 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thea Ulven Munkeby	

Adresse:	ENERHAUGGATA 1 - 7	Eiendom:	230/305/0/0
Tiltakshaver:	ENERHAUGEN BORETTSLAG	Søker:	NORCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Enerhauggata 1 - 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannteknisk oppgradering, mottatt 14.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920691			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan K1 - Hus E7			11/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet,

jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Thea Ulven Munkeby - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
ENERHAUGEN BORETTSLAG, Enerhaugen Borettslag s054, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.08.2023
	201920691 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	ENERHAUGGATA 1 - 7	Eiendom:	230/305/0/0
Tiltakshaver:	ENERHAUGEN BORETTSLAG	Søker:	NORCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Brukstillatelse – Enerhauggata 1 - 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for brannteknisk oppgradering som vi mottok 11.07.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Mindre avsluttende arbeider
- Oppkobling og fullskalatest av brannvarslingsanlegg – fullskalatest skal utføres i uke 32 med påfølgende prøvedrift i 3 måneder

Gjenstående arbeid skal være utført innen 31.01.2024.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

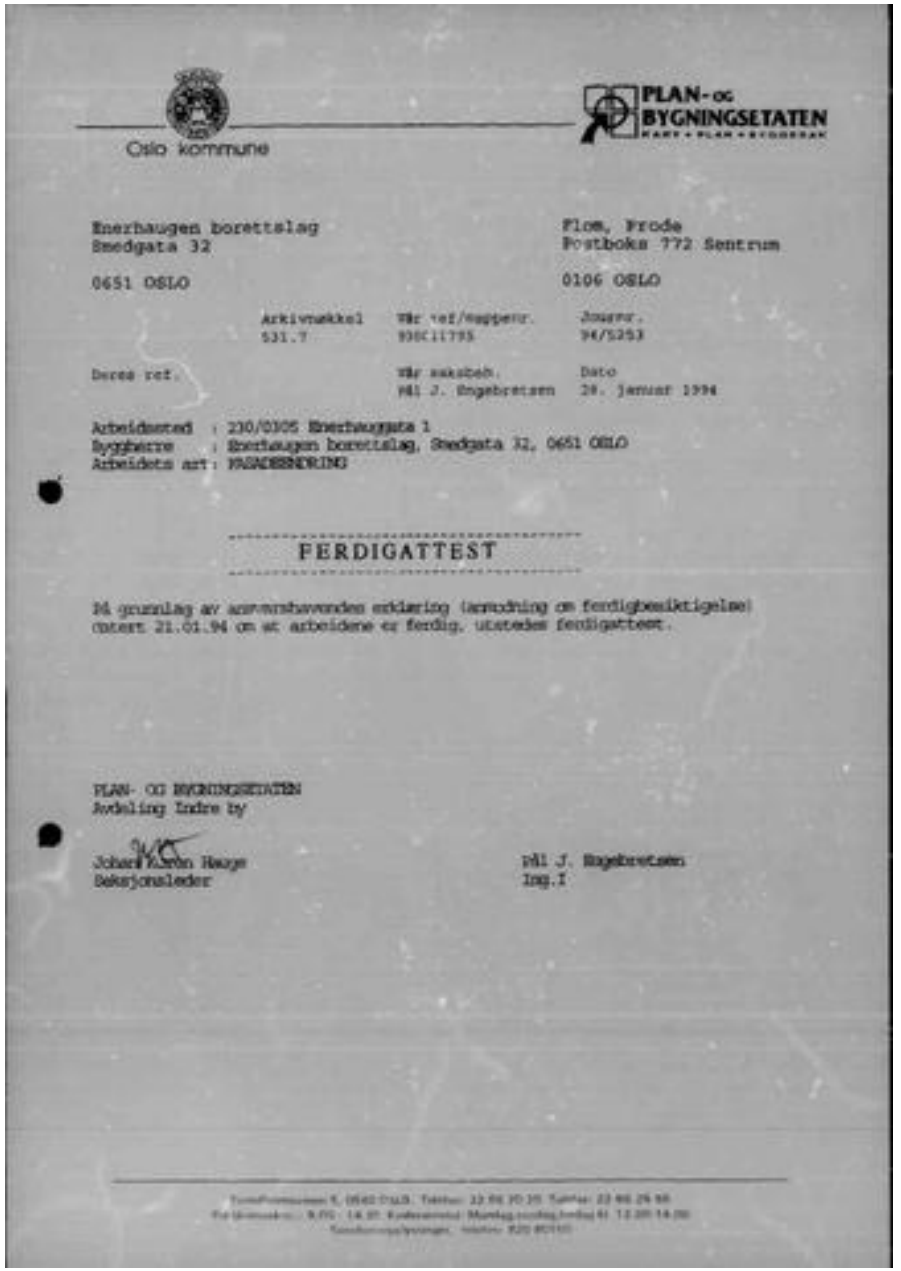
Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ENERHAUGEN BORETTSLAG, Enerhaugen Borettslag s054, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Enerhaugen borettslag
Smedgata 32

0651 OSLO

Flom, Frode
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/oppgave	Journr.
531.7	930C11795	94/5253

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	28. januar 1994

Arbeidssted : 230/0305 Enerhauggata 1
Byggherre : Enerhaugen borettslag, Smedgata 32, 0651 OSLO
Arbeidets art : FASADEENDRING

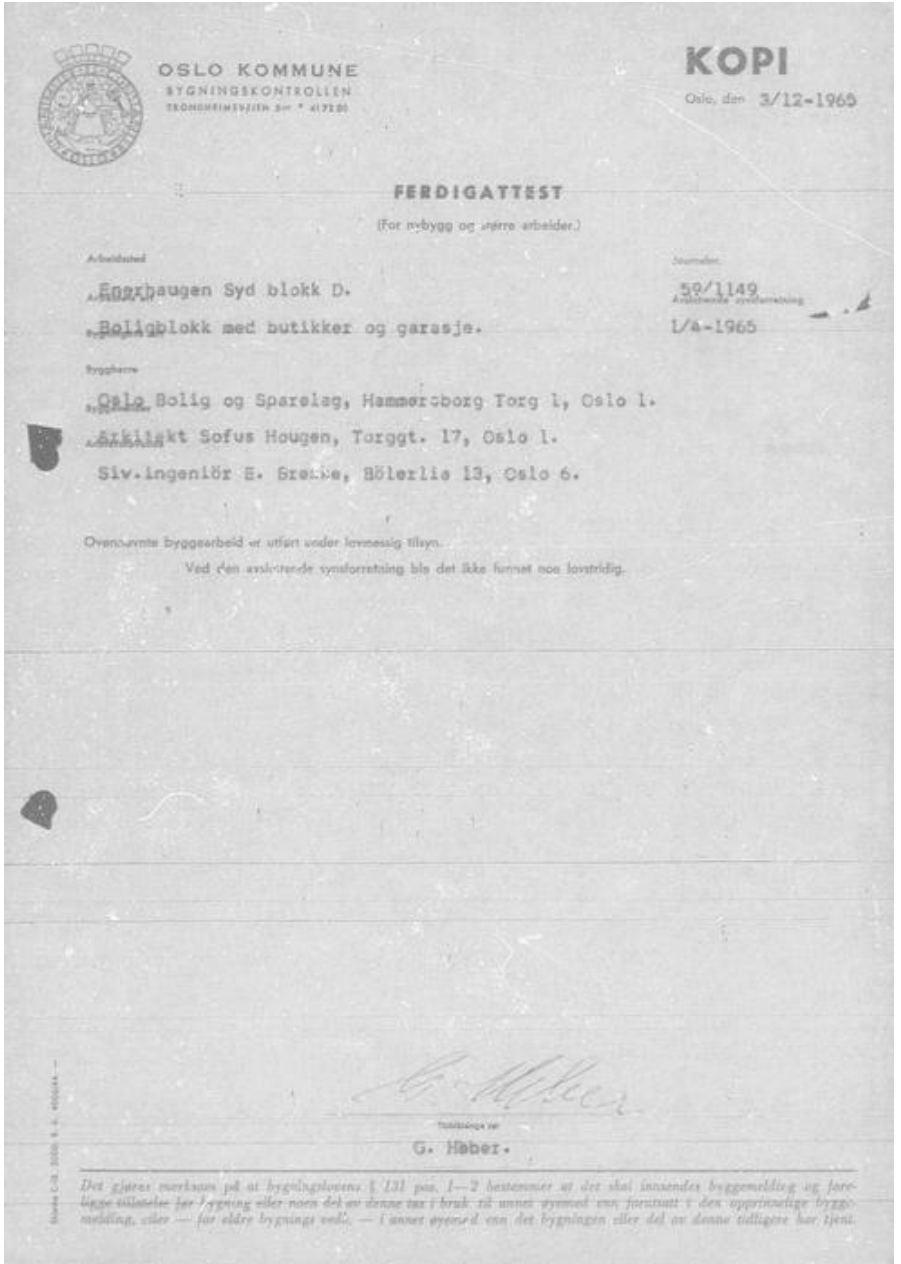
FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes erklæring (anmodning om ferdigbesiktigelse) datert 21.01.94 om at arbeidene er ferdig, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Kristian Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 201 * 417201

KOPI

Oslo, den 3/12-1965

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Enerhaugen Syd blokk D.

Journalnr.
59/1149

Arbeidsbeskrivelse
Boligblokk med butikker og garasje.

Ferdigattest utstedt
1/8-1965

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammercborg Torg 1, Oslo 1.

Arkitekt
Arkitekt Sofus Hougen, Torggt. 17, Oslo 1.

Siv.ingeniör E. Grette, Bölerlie 13, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Tilsynsleder

G. Høber.

Det gjøres merksam på at byggelovens § 131 pos. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

66 20 20

Meddes ikke GAS

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr	Løpe
Enerhauggata 1 og 3	Gnr.230, bnr.305	88/896

Byggherre
Enerhaugen Brl.
v/Arne Bækholt
Enerhauggata 7
0651 OSLO 6

THE/bs

Ansvarshavende
Tømmerm. Asbjørn Nyborg
Grønlandsleiret
0190 OSLO 1

Dato 21.5.90.

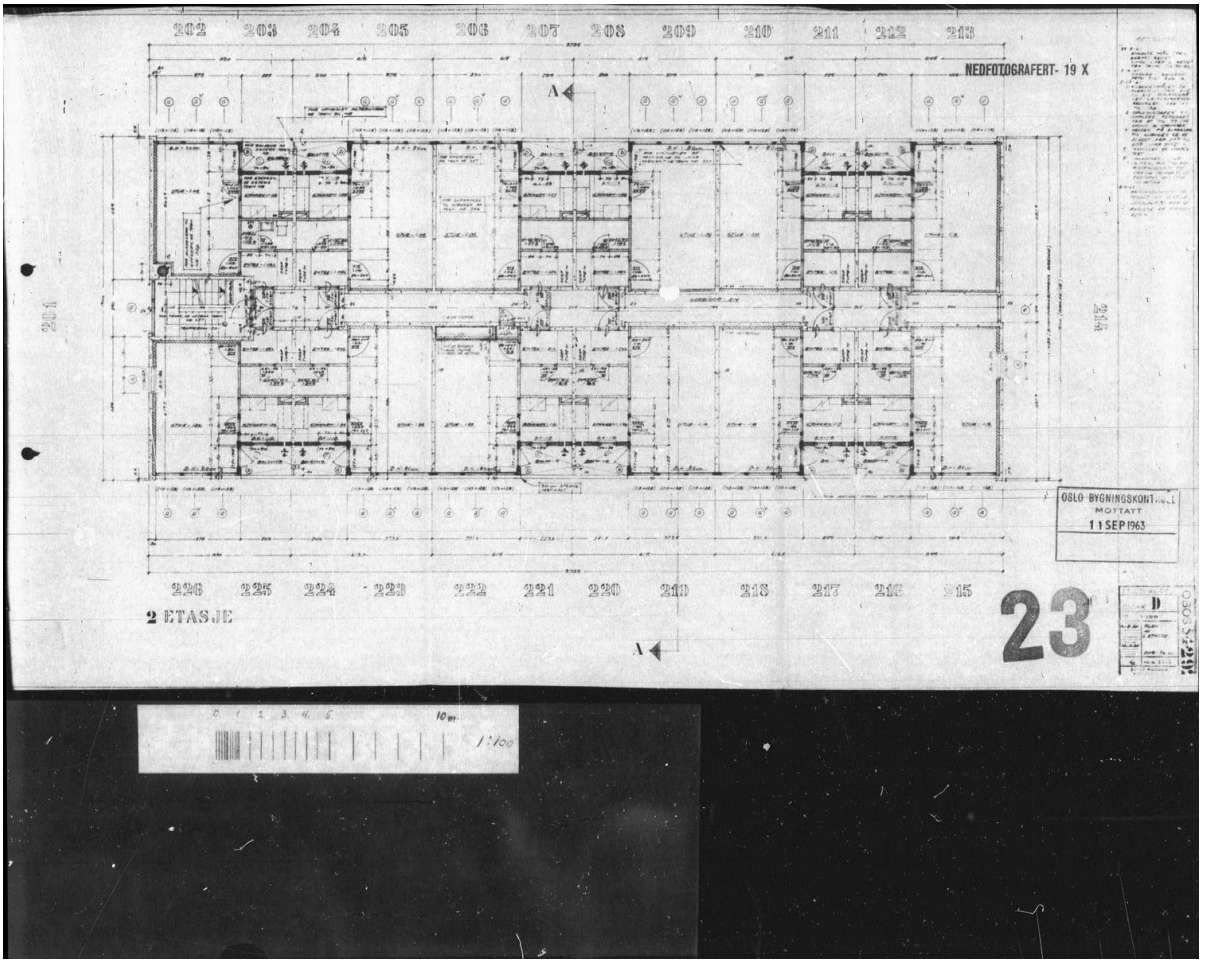
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

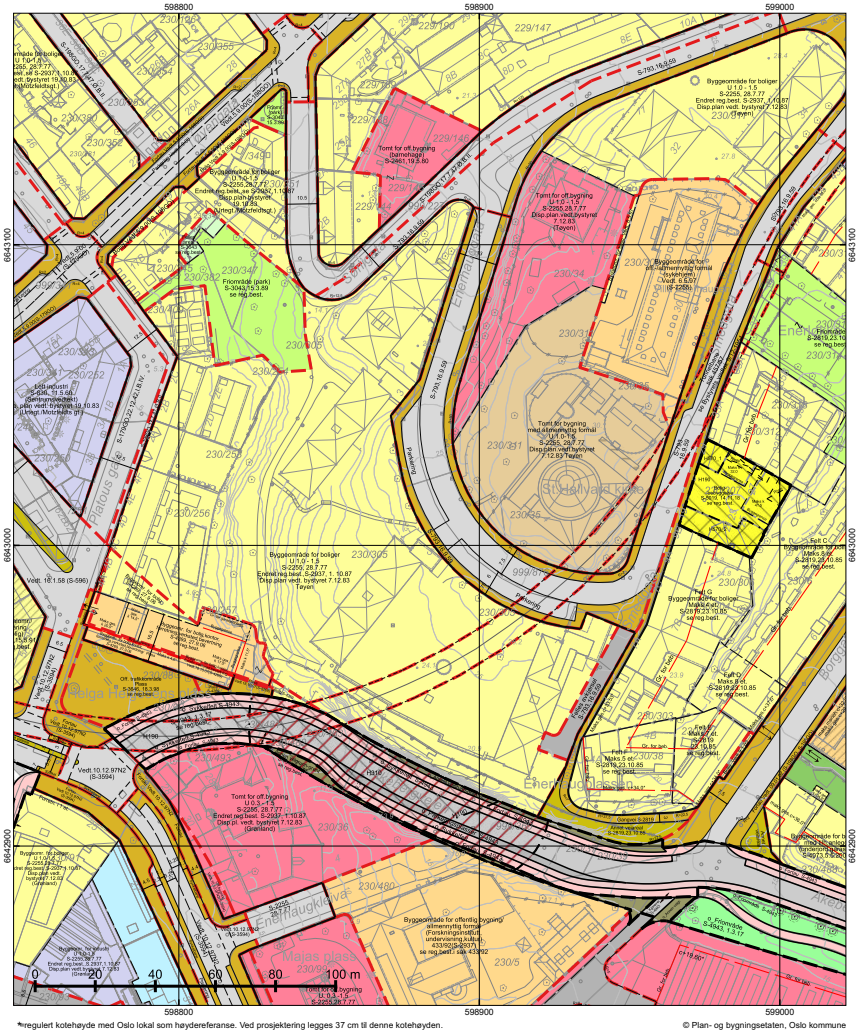
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Utl. C-16. ANDVORD


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
11 SEP 1963
2 ETASJE
23



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147706/ 86519680
Deres ref.:
Adresse: Enerhauggata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/305

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

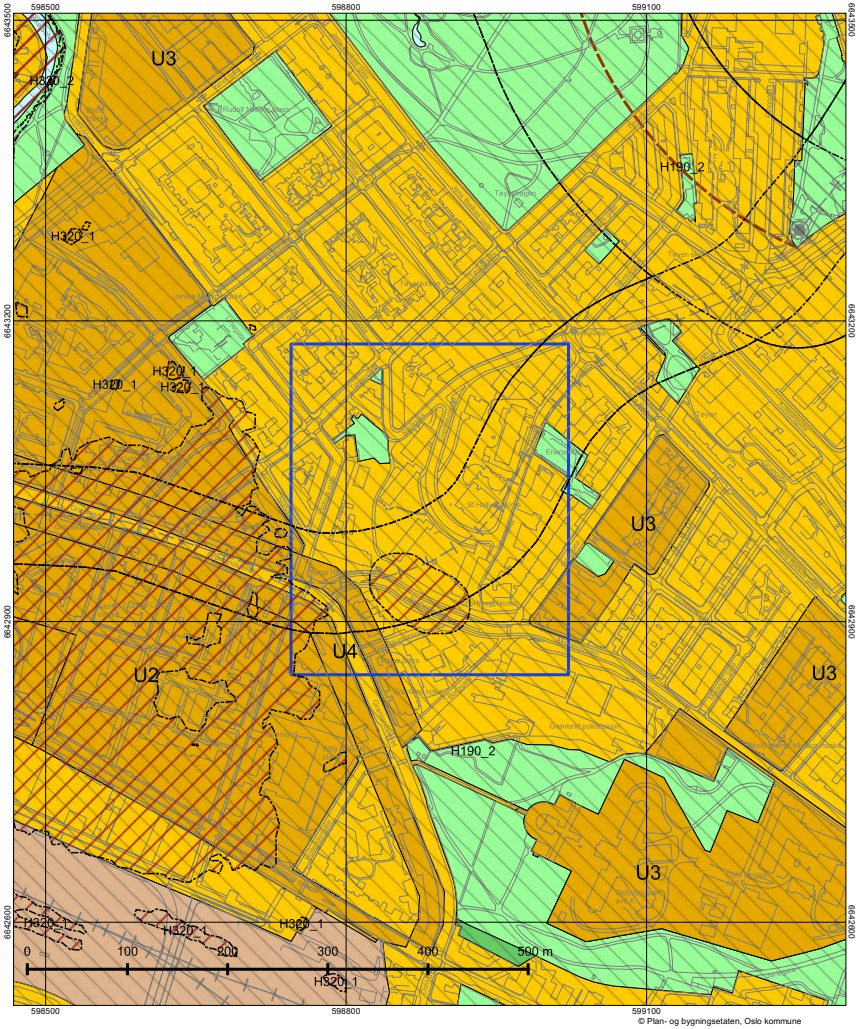
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 23.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147706/86519680
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

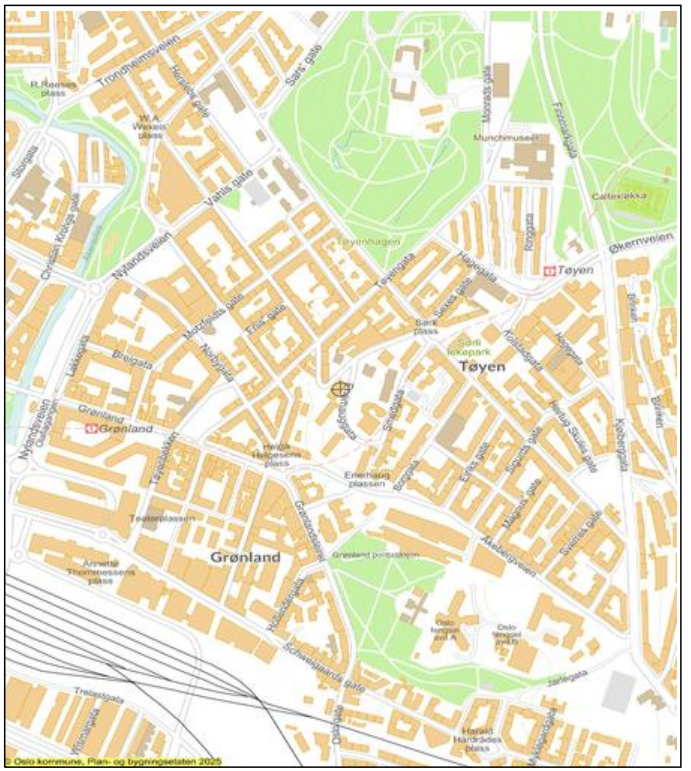
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon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

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

Oversiktskart

Adr.: Enerhauggata 1 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 230 / 305 **Skolekrets (2020/2021):** Tøyen



Dato: 23.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

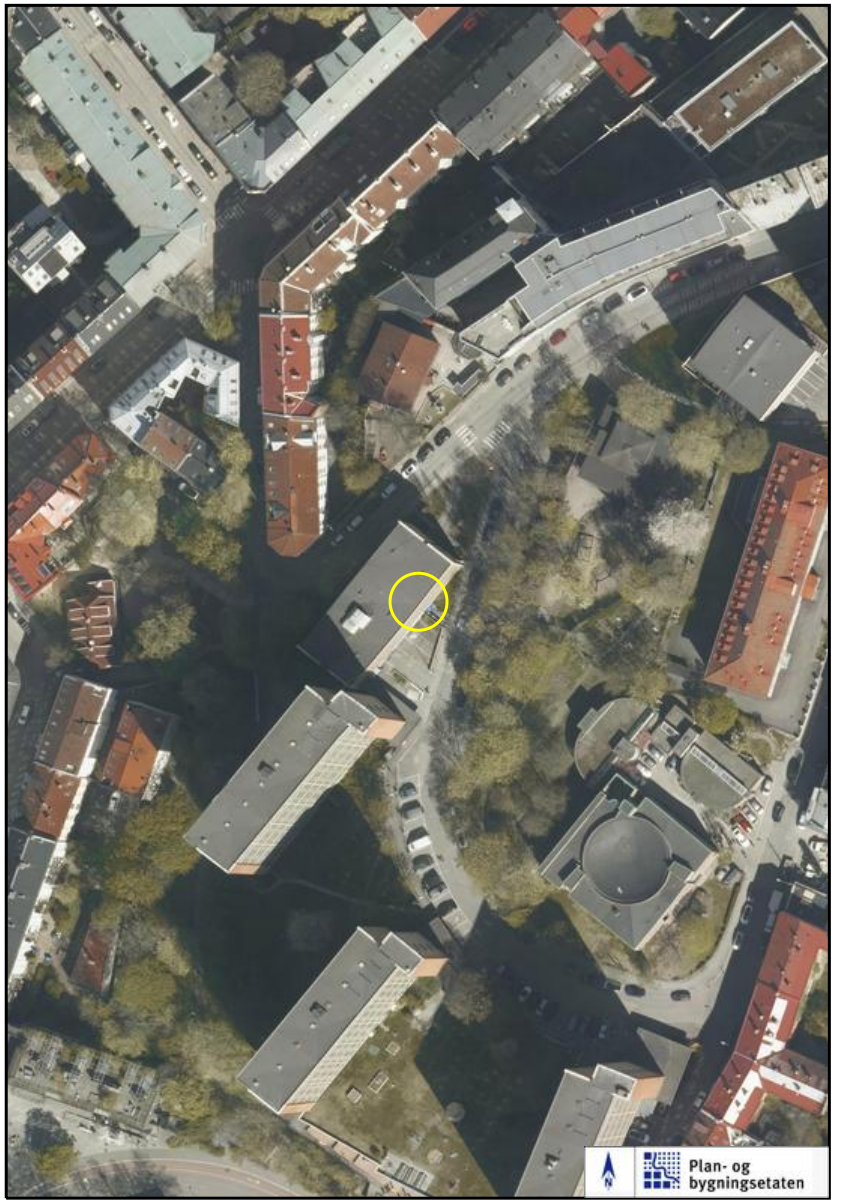
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



Enerhauggata 1 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.09.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
ENERHAUGGATA 1

Dato: 23.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519680
8770741

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 305

Vi viser til bestilling av 20250923 for ENERHAUGGATA 1.

GNR. 230 BNR. 305

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.08.1867.

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

13059 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

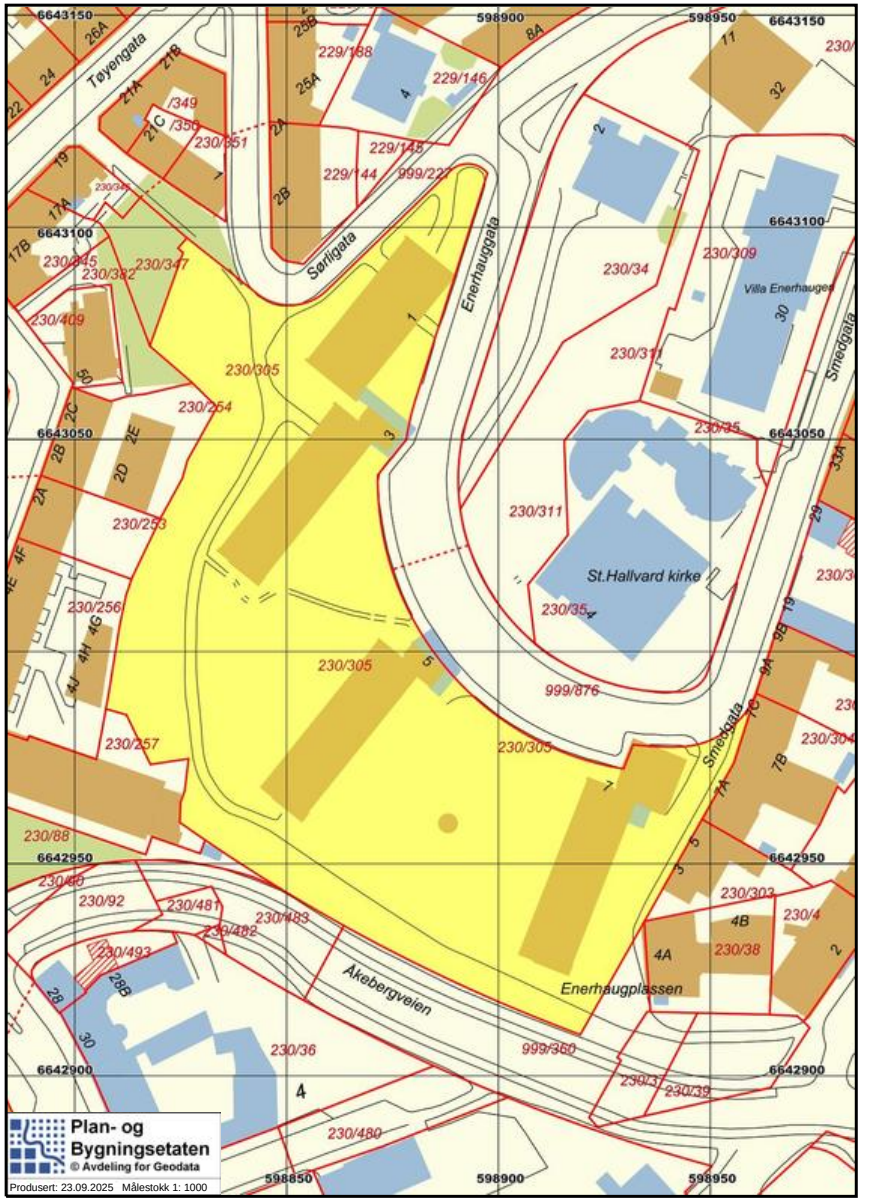
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



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

Oslo

S-2819

Endret reguleringsplan med reg.best. for Borggt./Smedgt.-kvartalet, (Tøyen). Bolig, friområde, industri.

Vedtaksdato: 23.10.1985

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198503040

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for kvartalet Smedgata - Jens Bjelkes gate - Borggata - Enerhaugplassen.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området avsettes til:
1. Byggeområde for boliger
2. Friområde (ballplass, park, gangsti)
3. Byggeområde for industri
4. Trafikkområde (fortau, gangvei, annet veiareal)

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

§ 3. Bygningene skal mot gate følge gatelig, og det kan bygges i en dybde på maksimum 14 m.

§ 4. Kvartalet er delt inn i feltene A-H hvor det tillates følgende maksimale gesimshøyder og etasjeantall:

Felt A – gesimshøyde	kt. 39.0 (5 etasjer).
Felt B – gesimshøyde	kt. 39.0 (6 etasjer).
Felt C – gesimshøyde	kt. 41.5 (8 etasjer).
Felt D – gesimshøyde	kt. 37.0 (8 etasjer).
Felt E – gesimshøyde	kt. 34.0 (7 etasjer).
Felt F – gesimshøyde	kt. 34.0 (5 etasjer).
Felt G - gesimshøyde fra kt. 33.5 til 39.5 etter stigende terreng (4 etasjer).	
Felt H – gesimshøyde	kt. 39.0 (4 etasjer).

Loftsetasje kan utnyttes til bolig.

§ 5. Bebyggelsen skal ha en form og dimensjonering som ikke bryter med kvartalets og strøkets bygningsmessige karakter. Bebyggelsens silhuettvirkning må vurderes med henblikk på dette. Bygninger og takflater må brytes opp og avtrappes etter fallende terreng. Fasaden mot Borggata må pga. sin lengde brytes opp ved hjelp f.eks. av variert materialbruk/farger/sprang i vegglivet. Det må legges vekt på utformingen av fasaden på 1. etasjenivå.

§ 6. Forretninger kan innpasses i 1. etasje langs Borggata og Jens Bjelkes gate.

§ 7. Biloppstillingsplasser skal legges til parkeringskjeller etter normen 0,5 plasser pr. leilighet for boligene, og 10 besøksparkeringsplasser pluss 2 beredskapsparkeringsplasser pr. 1000 m2 for forretningene.

§ 8. Ved nybygg må støy fra veitrafikk ikke overskride støygrensene for innendørsforhold gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy T-8/79. Plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemeldingen.

§ 9. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet (byplansjefen) ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt (eiendom).

BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

§ 10. Bygningene skal mot gate følge gateliv. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kt. 39.0. Bebyggelsen må følge opp strøkets karréstruktur. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5.

§ 11. Det tillates bare drevet virksomhet som verken ved røyk, lukt eller støy kan sjenere nabobebyggelsen. Støy fra industrivirksomheten må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 52:334.

§ 12. Det skal opparbeides bilplasser etter normen 6 plasser for besøkende pluss 3 plasser for beredskapsparkering pr. 1000 m2 bebygget areal. Av- og pålessing skal skje på egen grunn.

§ 13. På friområde skal det opparbeides ballplass, park og gangvei.

§ 14. Nettstasjon skal innpasses i planområdet i samarbeide med Oslo lysverker.

Oslo

S-4269

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 230 bnr. 257 m.fl. Platous gate 6.

Vedtaksdato: 27.09.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200300862
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V181007, 200300862

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLATOUS GATE 6, HELGA HELGESENS PLASS, GNR. 230 BNR. 257 M. FL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RAP-200300862 datert 09.06.2005 og revidert 09.12.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning
- Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning/offentlig trafikkområde - plass
- Byggeområde for bolig
- Offentlig trafikkområde - plass

§ 3. Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning
Kontor, forretning, verksted, bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje. Det tillates ikke etablert verksteder som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boliger ved støy, andre forurensninger eller trafikk.

I 1. etasje av bebyggelsen skal det sikres en åpen passasje i minimum 7 m bredde og 3 m fri høyde. Eksisterende rømningsvei fra Oslo Sporveiers tunnelanlegg må ivaretas gjennom den nye bebyggelsen.

§ 4. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m^2. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

§ 5. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og tillatte gesimshøyder som vist på plankartet. Rekkverk/støyskjerm og eventuelle oppbygg for ventilasjon tillates oppført over maksimalt tillatte gesimshøyder. Balkonger og karnapper for leiligheter over 1. etasje kan utkrages maksimum 1,8 m ut over byggegrense.

§ 6. Utforming
Støyskjermer på takterrasser og uteoppholdsareal på dekke mot øst samt rekkverk på svalganger mellom hovedvolumene skal utføres som lette transparente konstruksjoner. Uteoppholdsareal øst for bebyggelsen skal utformes slik at det i størst mulig grad tilpasser seg eksisterende terreng med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.

Rekkverk/støyskjerm i forbindelse med takterrasse skal trekkes tilbake fra fasadeliv minimum en avstand lik høyden. Taket, herunder tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

§ 7. Uteoppholdsarealer
I tillegg til private terrasser/balkonger skal det etableres felles takterrasse på hele byggets østre hovedvolum og felles uteoppholdsareal på dekke i tilknytning til eksisterende terreng øst for bebyggelsen. Disse skal inngå i uteoppholdsarealet til boligene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det for felles uteoppholdsareal på østre del av planområdet dokumenteres at dekket får en tilfredsstillende overdekning med jord slik at det kan beplantes med mindre trær og busker.

§ 8. Leilighetssammensetning
Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller nord-østvendte leiligheter.

§ 9. Byggeområde for bolig
Området reguleres tilsvarende som tilgrensende reguleringsplan S-2255.

§ 10. Offentlig trafikkområde – plass
Området skal opparbeides slik at det utformings- og funksjonsmessig integreres i Helga Helgesens plass

med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdet skal det innsendes en plan for opparbeidelse av plassen som skal forelegges Samferdselsetaten og Bydel Gamle Oslo for uttalelse. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, type dekker, gangareal med trapper og ramper, utrustning og møblering, beplantning, belysning og lignende. Trær som fjernes som følge av utbyggingen må erstattes med planting av nye trær i henhold til opparbeidelsesplanen.

Området skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent opparbeidelsesplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det skal som et minimumskrav avsettes 0,6 garasjeplasser for leiligheter på 3 rom eller mer og 0,4 garasjeplasser for mindre leiligheter. Sykkelparkering skal anordnes etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 12. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.
For inspeksjonskjøring og annen nødvendig kjøring til tunnelatkomst for Oslo Sporveier, tillates kjøring over fortau til Åkebergveien. Bredde avkjørsel skal maksimum være 4,0 meter.

§ 13. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreduserende tiltak skal være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 14. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det være opparbeidet uteoppholdsareal m/lekeplass på terreng på dagens ubenyttede del av gnr. 230 bnr. 305.

Oslo

S-3043

Endret reguleringsplan for Gartnerløkka, Tøyen plass, som omreguleres fra byggeområde for boliger, til friområde (park).

Vedtaksdato: 15.03.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907514
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TØYEN PLASS OG GARTNERLØKKA.

§ 1. De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området Tøyen plass er regulert til offentlig plass for bydelen. Plassen skal opparbeides med steinsetting, trær, benker, fontene og skulptur. Plassen tillates ikke nyttet til parkering eller biloppstilling, lager eller opplagsplass.

§ 3. Området Gartnerløkka er regulert til offentlig friområde, park, lekeplass og gangsti, samt til felles lekeareal og gårdsplass.

§ 4. Fellesarealet skal opparbeides og bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller opplagsplass.

§ 5. Gjerder, porter eller annet stengsel tillates bare oppsatt etter godkjent reguleringsplan.

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, 20183, 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

45757

Regulering av tunnelbanen fra Akerselva til Tøyen stasjon.

45757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.08.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195703412
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bystyrets vedt.9/12-1954 - Hovedplan for T-banen
Knytning(er) mot andre planer:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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 boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0445/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Enerhauggata 1 0651 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 305 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no