

Enerhauggata 3

1 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet





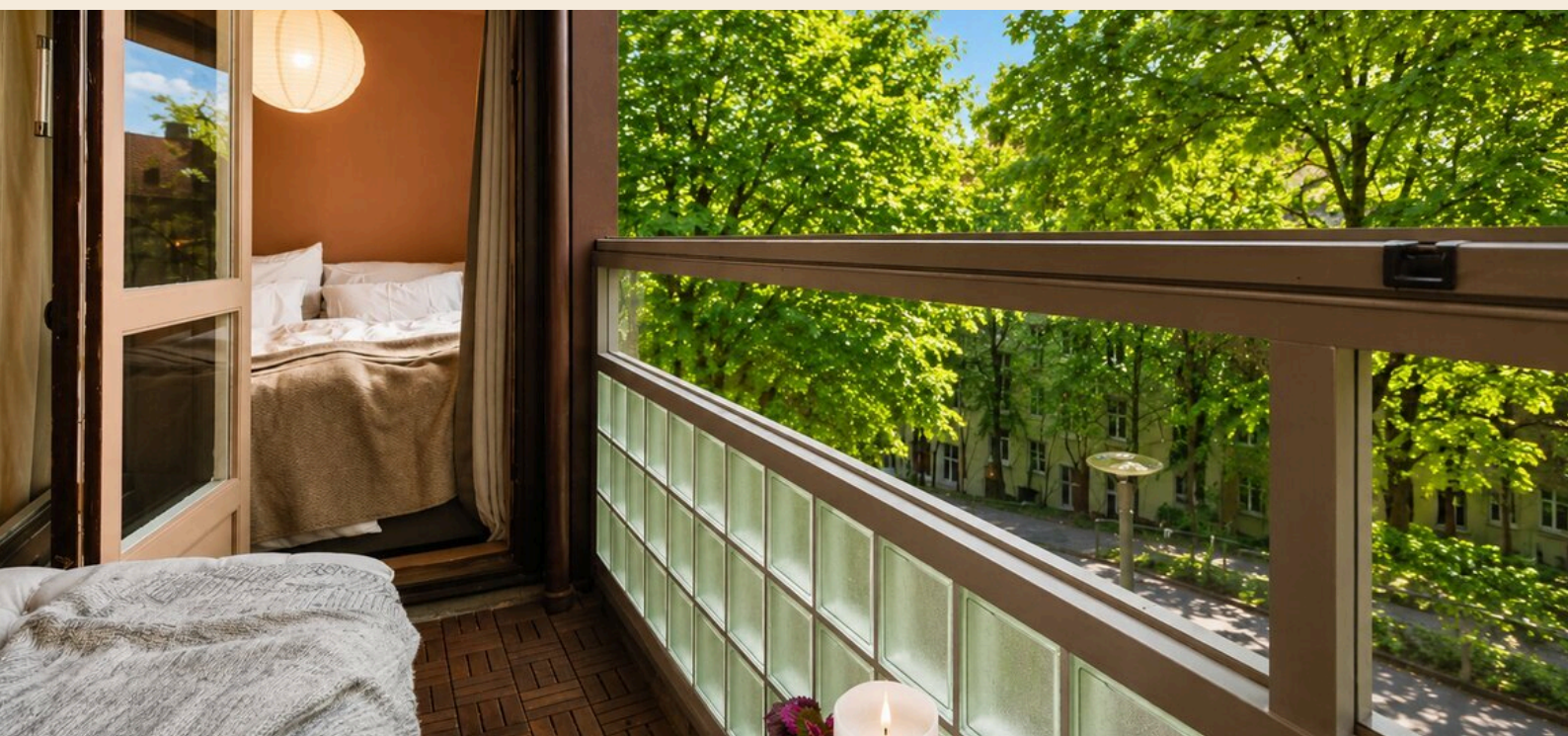
Velkommen til

Enerhauggata 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
49	Nabolagsprofil
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lekker 2-roms over to plan | Nytt kjøkken fra 2023 | Fyring & varmtvann inkl. | Heis | P-leie *

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	9 496,-
Totalpris	5 135 348,-
Fellesgjeld	125 852,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 769,-
BRA-i	50 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1963
Eierform	Andel

Kort fortalt

Velkommen til en moderne og innbydende 2-roms leilighet over to plan med attraktiv beliggenhet på Enerhaugen.

Leiligheten har en smart og funksjonell planløsning med entré, stilrent bad, romslig soverom og en åpen stue-/kjøkkenløsning med nytt kjøkken fra 2023. Store vindusflater, tidsriktige fargevalg og flott 1-stavs parkett skaper en lys og eksklusiv atmosfære. Fra soverommet er det utgang til en hyggelig, innglasset balkong som fungerer som et ekstra uterom store deler av året. Selger har kun betalt ca. 4 500 kr i strømutgifter på ett år. En perfekt bolig for deg som ønsker en moderne leilighet i et rolig og attraktivt område, samtidig som du har kort vei til byens fasiliteter.

Enerhauggata 3, andel 26

Underetasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0294/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Enerhauggata 3, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 305 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 26 i Enerhaugen Borettslag, org.nr. 948152525

Selger
Henning Larsen

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
125 852,- (Andel av fellesgjeld)

5 125 852,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 135 348,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 144 848,- (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
1963

Etasje

2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 4 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue, kott, bad/wc, soverom, kjøkken
BRA-b: 4 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 6 kvm. Entré
Total BRA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyde i stue ca. 2,46 m
-Kjellerbod på ca. 2,5 m²

Ikke målbare arealer:

Kottet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/skrått gulv.

Innhold

Louise Laheld v/ Nordvik har gleden av å ønske velkommen til hyggelig visning i Enerhauggata 3!

Dette er en delikat og moderne 2-roms leilighet over to plan, med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Boligen inneholder entré med gode oppbevaringsmuligheter, praktisk kott, stilrent bad og et rolig soverom. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir

en luftig romfølelse og fra soverommet har du direkte utgang til en hyggelig, innglasset balkong som kan benyttes store deler av året.

Leiligheten fremstår med tidsriktige fargevalg og lekre detaljer, store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt vakker 1-stavs parkett som gir et eksklusivt preg. Boligen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i et svært attraktivt område på Enerhaugen.

Entré/gang: Fin entré/gang med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. En intern trapp fører ned til leilighetens hovedplan. Fra entré/gang får man direkte adgang til alle rommene i leiligheten. Entréen/gangen fungerer som et flott bindeledd mellom rommene. Her får du umiddelbart et godt førsteinntrykk. Velkommen!

Stue/kjøkken: Åpen og romslig stue-/ kjøkkenløsning i leilighetens hovedplan. Kjøkkeninnredning har malte og glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt og kjøkkenplate over benk. Det er integrert induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/ frys) og oppvaskmaskin. En avtrekksvifte med omluft (kullfilter) er montert over kokesonen. Kjøkkenet ble nytt i 2023. Stuedelen har en moderne spilevegg og det er plass til sofa, mediemøbel samt spisebord.

Innglasset balkong: Fra soverommet er det utgang til en nord/ vestvendt innglasset balkong på 4 m². Dette er et lunt og anvendelig uterom som kan benyttes store deler av året.

Baderom: Baderommet har flislagte vegger og gulv samt elektriske varmekabler i gulv. Innredningen består av en 40 cm bred servant med skuffer, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør. Baderommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger, fuktindikator er foretatt på overflater og ingen unormale verdier er observert. Baderommet er pusset opp i 2006 i følge tidligere prospekt.

Soverom: Soverommet er malt i en behagelig varm farge og har plass til seng, garderobeløsning og annet møblement. Fra soverommet er det utgang til innglasset balkong.

Innvendige overflater:

Gulv: Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv.

Vegger: Malte flater, spilevegg og fliser på vegger.

Himling: Malte himlinger. Tak høyde i stue ca. 2,46 m

Standard

Sammendrag av tilstandsrapport:

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Geir Csisar med dato: 11.12.2025.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av

denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:
Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
- Utvendig - Vinduer | Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m. Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes

- Utvendig - Dører | Dører subber i karm. Noe bruksslitasje. Dørene bør justeres. Bytte av balkongdør anbefales.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/ sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Innvendig - Etasjeskille/ gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved enkel nivellering/ tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 20 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig - Innvendige trapper | Håndløper kun på én side. Trapper bør ha håndløper på begge sider.

- Innvendig - Innvendige dører | Noe treg skyvedør. Døren fungerer med dette avviket.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Kjøkken mangler ventilering til friluft. Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Eldre radiatorer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Våtrom - Bad/ WC - Overflater vegger og himling | Det er påvist at flisfuger har riss/ sprekker. Sprekker i fuger mellom vegg og gulv. Silikonfuger bør skiftes ut.

- Våtrom - Bad/ WC - Overflater Gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Etter bruk av dusj kan noe vann bli liggende ved sluket. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Oppussing anbefales.

- Våtrom - Bad/ WC - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom - Bad/ WC - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/ lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Kjøkken - Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft. Redusert effekt av ventilator grunnet utblåsning inne i skap. Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/ sameie har egne vedtekter som hindrer

montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/ sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Utkastluften fra ventilatoren bør ledes tilbake til kjøkkenet via et ventilasjonsrør.

TGIU - Ikke undersøkt/ utilgjengelig:

- Våtrom - 2. underetasje Bad/ WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er borettslagets eiendom og leies ut. Leie kan ikke videreføres til ny eier.

Pris for standard plass er 1250,-. Det er også plasser med elbil-lader, hvis man ønsker elbil-lader tilkommer det 250 kr og ytterligere 250 kr med bod. Noen av el-bilplassene har bod i tilknytning og da er prisen samlet 1750,- pr. plass.

Merk at prisene som er oppgitt er oppgitt av styreleder per 07.04.2025. Det tas forbehold om økning av leiekostnader for parkering i fremtiden. Kontakt styret for å sjekke tilgjengelighet av parkeringsplass.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: Montera har byttet servant og servantskapp på badet. Egenarbeid: Sprekker/riss på

fuger på kanter i badet ertettet.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært var innom i desember 2025 og godkjente arbeidet med sitkkontaktene. Proff Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann og avløp ble utført av rørlegger i forbindelse med kjøkkenoppussing: flytting av vask, etablering av tilkobling for vaskemaskin og montering av Waterguard.

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

Ja

Beskriv: Det er forslag til vedtak om våtromsrehabilitering.

Byggemåte

Bygning: Boligblokk bygget i 1963. Bærende konstruksjoner er i betong. Fundamentering er støpt såle på fast grunn med grunnmur i betong. Etasjeskillere er i betong. Fasader er kledd med teglstein, malt panel og fasadeplater.

Tak: Flatt tak tekket med takpapp/ membran.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen, samt vinduer med koblet glass. Soveromsvinduet er fra 1989, med nytt glass i 2009. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Dører: Finært entrédør som er malt på innsiden, brann- og lydklassifisert. Entrédøren er av nyere dato. Balkongdør med koblet glass fra byggeår. Innvendige dører er malte profilerte dører, med skyvedør til soverom. Ny dør til badet ble installert i 2025. Trapper/adkomst: Innvendig er det en malt tretrapp mellom etasjene. Adkomst til leiligheten via heis. Inngang til leiligheten er i 2. etasje, mens selve leiligheten ligger i 1. etasje i en høyblokk.

Balkong/ terrasse: Nord/ vestvendt innglasset balkong på ca. 4 m² med utgang fra stue. Balkongen har betongdekke belagt med trefliser.

VVS-installasjoner: Rørapplegg med kobberrør og plastrør. Avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er felles varmtvann for bygget. Det er installert automatisk vannstopp-system på kjøkkenet og stoppekraner på

badet. Badet har plastsluk med synlig mansjett/ membran under klemring.

Ventilasjon: Bygget har mekanisk ventilasjon. Det er avtrekk fra bad og tilluft til boligen via veggventiler/ vindusventiler. På badet er det mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren. Kjøkkenet har avtrekksvifte/ ventilator med omluft (kullfilter) og mangler avtrekk til friluft.

Tekniske detaljer: Oppvarming via sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg med eldre radiatorer. Boligen er utstyrt med røykvarslere/ brannvarslere og brannslukningsapparat.

Kjellerbod: Kjellerbod på ca. 2,5 m².

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

Innbo og løsøre

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

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

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

Energimerking på boligen er G

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

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp via sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet. Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Ventilasjon og avtrekk: Mekanisk ventilasjon.

Avtrekk fra bad. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

Vannledninger og avløp: Rørøpplagg med kobberrør og plastrør. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Stoppekraner på badet. Avløpsrør av ukjent alder og type.

Branntekniske forhold: Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig energiforbruk på ca. 2 562 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Forbruket har tilsvart kr 4 500. Dette vil avhenge av faktorer som leverandør, type avtale og strømpriser i markedet.

Selger har tegnet Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 769,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgifter kr 5 048,- pr. mnd
Renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, fyring og varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, drift og vedlikehold.

Andre utgifter

Andre faste kostnader: Forsikring gjennom Protector Forsikring ASA (polisenummer 1680824).

Strøm og andre kostnader som f.eks. innboforsikring, internett, alarm og tv kommer i tillegg.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 045 782,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 183 126,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Det er vedtatt våtromsrehabilitering som vil medføre økte felleskostnader. Se nærmere informasjon i vedlagte dokumentasjon.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Etter aksept av bud vil det bli avklart om forkjøpsretten benyttes. Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er

forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 125 852,-pr. 01.12.2025

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11438783
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats: 4,47%
Restsaldo: 2 780 085
Innfrielsesdato: 01.09.2027
Type Rente: Fastrente

Bank: Svenska Handelsbanken
Lånenummer: 83987243115
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 65 678 806
Innfrielsesdato: 20.06.2054
Type Rente: Flytende rente

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11438783
Restsaldo: 5 112,43
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987243115
Restsaldo: 120 739,12
Kapitalkostnader: 662,81
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 37 611,- pr. 02.03.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 130 416,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 3 529 800,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i

salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Borettslaget eier en tomt på 13 059 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med hager, plantekasser, beplantning, pergola/ sittegrupper, plener og parsellhager, og det er planlagt oppgradering av lekeplassen i E5/ E7. Oppgitt tomteareal er hentet fra digitalt eiendomskart og kan derfor avvike fra nøyaktig areal

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenhet / servicetilbud:
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Enerhaugen, et pulserende område i bydel Gamle Oslo, plassert mellom Tøyen og Grønland. Her bor du med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport og grønne lunger. Området er i stadig utvikling, med fokus på fotgjenger- og sykkelvennlige gater, noe som bidrar til en urban og moderne livsstil.

Hverdagslogistikken er enkel med dagligvarebutikker, som Nordbygata dagligvare og søndagsåpne Nærbutikken, kun noen få minutters gange unna. For et større utvalg ligger Grønland Basar og Tøyen Torg i nærheten med butikker, apotek og vinmonopol. Området byr på et spennende og variert kulinarisk landskap, fra lokale grønnsakshandlere og uformelle kafeer til anerkjente restauranter som Postkort på Tøyen og Golden Chimp.

Nærområdet / fasiliteter:

For rekreasjon og fritid finnes det mange muligheter rett utenfor døren. Botanisk hage er en frodig oase for rolige spaserturer, mens Tøyenparken og Sofienbergparken er populære samlingssteder. Treningsbehovet dekkes enkelt med Tøyen Fitness og Fresh Fitness Grønland i umiddelbar nærhet. I tillegg gir nærheten til Middelalderparken og Ekebergparken tilgang til unike kultur- og naturopplevelser.

Området har et svært godt kollektivtilbud som gjør det

enkelt å reise i og utenfor byen. Nærmeste busstopp er Tøyenkirken, og Grønland Tbanestasjon, med alle linjer, er kun en kort spasertur unna. For lengre reiser er det gangavstand til Oslo S, som gir tilgang til et nasjonalt og internasjonalt transportnettverk, inkludert flytoget til Gardermoen.

Bebyggelse

Beskrivelse av bebyggelsen.

Veletablert område med variert bebyggelse. Denne boligen ligger i 1. etasje (inngang i 2. etasje) i en høyblokk. Boligen er i offentlige registre registrert som beliggende i 1. underetasje (bolignummer U0105). I bygget (i heis m.m.) er boligen registrert med inngangspartiet/entréen beliggende i 2. etasje.

Avviket kommer av om etasjeberegningen begynner med 1. etasje fra inngangspartiet mot Smedgata og lavere etasjer betegnes som underetasjer, eller om etasjeberegningen (1. etasje) begynner med den laveste boligetasjen i boligblokken. I rapporten er etasjebetegnelsen satt opp iht. betegnelsen i heisen. Boligen er derfor betegnet som beliggende i 1. etasje, med inngangsparti i 2. etasje. Det bemerkes at boligen har ytterligere to etasjer under balkongen, og slik sett fremstår som beliggende i 3. etasje sett fra stuesiden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt følgende ferdigattester:

- Nybygg boligblokk datert 03.11.1967.
- Fasadeendring datert 22.06.1994.
- Fasadeendring datert 02.05.2002.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent. Det ble gitt rammetillatelse i 2001 og igangsettelse i 2002 for innglassing av eksisterende balkonger. Tiltaket ble henlagt uten ferdigattest 23.01.2014 - igangsettingstillatelse var da eldre enn 3 år.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 21.09.1960 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder tidligere gang er innlemmet i bad, vegger er fjernet for å lage åpen kjøkkenløsning mot stue og soverom er etablert i tidligere del av kjøkken.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Området er for øvrig regulert til: Offentlig kjørebane, veigrunn, parkering/ utfartsparkering, felles avkjørsel, friområde/ park, forretning, kontor, veigrunn i tunnel, fortau.

Kommuneplan: Kommuneplan 2015-2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Kommunedelplan: KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009. Reguleringsplan: S-2255, S-793, S-3043, S-4269, 45757, S-2819.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i henhold til Kommuneplan 2015.

Området er utsatt for veitrafikkstøy. Eldre reguleringsplaner i området stiller krav til støyreducerende tiltak. Området er stadig under endring/ utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Pågående byggesaker:

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

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

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

Platous gate 2E - oppføring av gjerde ved Gartnerløkka Park - Saksnummer 2026/08306

Tøyengata 15A - oppføring av balkong - Saksnummer 2026/02430

Smedgata 32 - forhåndskonferanse, bruksendring og ombygging av næringslokaler på bakkeplan til leiligheter - Saksnummer 2026/02982

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 Sørlygt 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 - FRADELTA 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.

Stupinggt.2, 3, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18.

Sørlygt.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 FRADELTA

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 borettslaget til en bestemt bolig.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra
en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.
Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige
mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som
den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold
ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som
ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i
mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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

Meglervederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 25 320,-

Faktura PrivatMegleren kr. 35 900,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke leilighet (før kr 9 500,-) kr. 5 000,-

Kostnad utsatt betaling kr. 3 500,-

Markedspakke – kun FINN og hjemmeside kr. 18 000,-

Oppgjørshonorar kr. 10 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Samlet skal selger betale kr. 105 095,- 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 1. september 2026

Ansvarlig megler

Liv Tomter, Eiendomsmegler

Tlf. 48033007

Megler

Louise Cathrine Ilebekk Laheld, Eiendomsmegler /

Partner

Tlf. 98039582

Meglerforetaket

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B

0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326

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

Enerhauggata 3

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min
	0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min
	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min
	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min
	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min
	1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min
	1.2 km

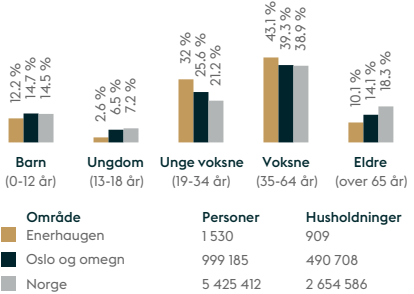
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min
	0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min
	0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min
	0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min
	1.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min
	0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min
	0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (...) 60 barn	4 min
	0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Urtehagen balløkke	4 min
Tøyenhagen balløkke	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	2 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Enerhauggata 3, 0651 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 230, bnr. 305
 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 11256-2135

Referansenummer: QN1966

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1963.
Oppussing er utført i 2023 med ny spilevegg samt maling av vegger og himlinger.
Nytt kjøkken i 2023. Badet er pusset opp i 2006.

Andelsleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong.
Fasader med teglstein, malt panel og fasadeplater.
Flatt tak tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmar.
Vinduer med koblet glass.
Soveromsvindu fra 1989, med nytt glass i 2009. Øvrige vinduer fra byggeår.
Finert entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med koblet glass.
Balkongdør fra byggeår. Nyere entrédør.
Utgang fra stue til nord/vestvendt innglasset balkong på ca. 4 m².
Betongdekk belagt med trefliser.
Kjellerbod på ca. 2,5 m²
Heis.
Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

En-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater, spilevegg og fliser på vegger. Malte himlinger.
Oppussing er utført i 2023 med ny spilevegg samt maling av vegger og himlinger.
Etasjeskillere i betong.
Iflg. opplysninger fra borettslaget er radonmålinger utført i 2020.
Malt tretrapp mellom etasjene.
Malte profilerte dører.
Skyvedør til soverom.
Ny dør til badet i 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Bad er pusset opp i 2006 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.
Vegghengt toalett. 40 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassdør.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt, kjøkkenplate over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Nytt kjøkken i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegg med kobberrør og plastrør.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Stoppekraner på badet.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.
Felles varmtvann.
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

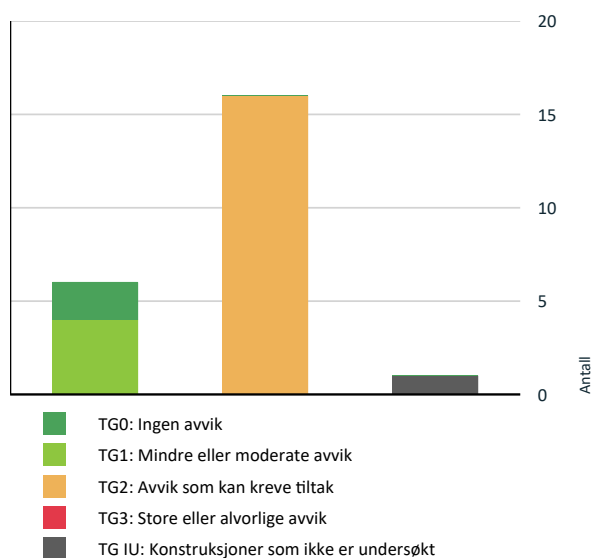
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Forandringer mht. planløsning er foretatt: Tidligere separat kjøkken fremstår i dag som kjøkken i åpen løsning mot stuen.
Soverom er etablert i del av det tidligere kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Tiliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører subber i karm. Noe bruksslitasje.

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Ved enkel nivellering/tilfældige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 20 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Håndløper kun på én side.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe treg skyvedør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekker i fuger mellom vegg og gulv.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Etter bruk av dusj kan noe vann bli liggende ved sluket.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.
Redusert effekt av ventilator grunnet utblåsning inne i skap.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1963

Kommentar

Iflg. EDR

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.

Vinduer med koblet glass.

Soveromsvindu fra 1989, med nytt glass i 2009. Øvrige vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

TG 2 Dører

Finé entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.

Balkongdør med koblet glass.

Balkongdør fra byggeår. Nyere entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører subber i karm. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres. Bytte av balkongdør anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nord/vestvendt innglasset balkong på ca. 4 m².

Betongdekke belagt med trefliser.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater, spilevegg og fliser på vegger. Malte himlinger.

Oppussing er utført i 2023 med ny spilevegg samt maling av vegger og himlinger.

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje. Noe bruksmerker på parketten.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:

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

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 20 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 0 Radon

Iflg. opplysninger fra borettslaget er radonmålinger utført i 2020. Ingen leiligheter hadde verdier over terskelverdien på 100 bq/m³

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper kun på én side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper bør ha håndløper på begge sider.

1 TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Skyvedør til soverom.

Ny dør til badet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe treg skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad er pusset opp i 2006 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TC 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekker i fuger mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuger bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD/WC

TC 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Etter bruk av dusj kan noe vann bli liggende ved sluket.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppussing anbefales.

1. ETASJE > BAD/WC

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

1. ETASJE > BAD/WC

TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett. 40 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt, kjøkkenplate over benk. Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Nytt kjøkken i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Redusert effekt av ventilator grunnet utblåsning inne i skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Utkastluften fra ventilatoren bør ledes tilbake til kjøkkenet via et ventilasjonsrør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørøpplagg med kobberrør og plastrør.

Tilstandsrapport

Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Stoppekraner på badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventiler til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal.

TO 2 Vannbåren varme

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

El-anlegg fra før siste eierskifte.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring over utførte arbeider i 2022 foreligger iflg. eier.

Samsvarserklæring over utførte arbeider på kjøkken, datert 15.12.2025, er fremlagt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

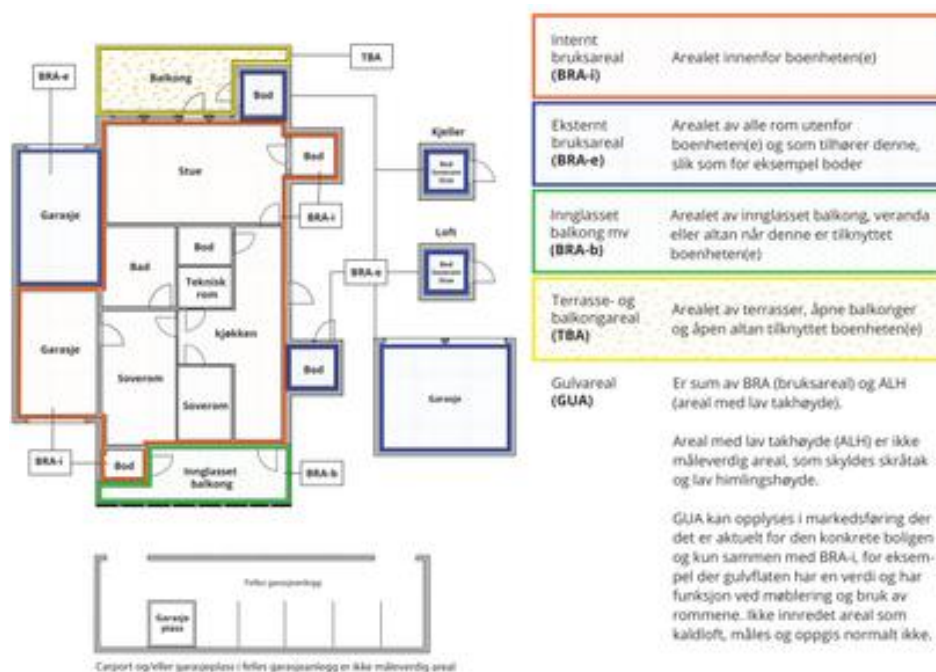
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	6			6			6
1. etasje	44		4	48		1	49
Kjeller		3		3			3
SUM	50	3	4			1	58
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré		
1. etasje	Stue, kott, bad/wc, soverom, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kottet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/skrått gulv.

Takhøyde i stue ca. 2,46 m

Kjellerbod på ca. 2,5 m²

Boligen er i offentlige registre registrert som beliggende i 1. underetasje (bolignummer U0105). I bygget (i heis m.m.) er boligen registrert med inngangspartiet/entréen beliggende i 2. etasje. Avviket kommer av om etasjeberegningen begynner med 1. etasje fra inngangspartiet mot Smedgata og lavere etasjer betegnes som underetasjer, eller om etasjeberegningen (1. etasje) begynner med den laveste boligetasjen i boligblokken.

I rapporten er etasjebetegnelsen satt opp iht. betegnelsen i heisen. Boligen er derfor betegnet som beliggende i 1. etasje, med inngangsparti i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Forandringer mht. planløsning er foretatt: Tidligere separat kjøkken fremstår i dag som kjøkken i åpen løsning mot stuen. Soverom er etablert i del av det tidligere kjøkkenet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppussing er utført i 2023 med ny spilevegg samt maling av vegger og himlinger. Nytt kjøkken i 2023. Utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enerhauggata 3, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 305
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	50	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Henning Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	305		0	13059.4 m ²	Kartverket	Eiet
Adresse							
Enerhauggata 3							
Hjemmelshaver							
Enerhaugen Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0105 / ENERHAUGEN BORETTSLAG	948152525	U0105	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Henning Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
26	100	8 900	37 611 31.12.2024	124 780 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Enerhaugen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 13.059,4 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med variert bebyggelse.

Denne boligen ligger i 1. etasje (inngang i 2. etasje) i en høyblokk.

Boligen er i offentlige registre registrert som beliggende i 1. underetasje (bolignummer U0105). I bygget (i heis m.m.) er boligen registrert med inngangspartiet/entréen beliggende i 2. etasje. Avviket kommer av om etasjeberegningen begynner med 1. etasje fra inngangspartiet mot Smedgata og lavere etasjer betegnes som underetasjer, eller om etasjeberegningen (1. etasje) begynner med den laveste boligetasjen i boligblokken.

I rapporten er etasjebetegnelsen satt opp ihht. betegnelsen i heisen. Boligen er derfor betegnet som beliggende i 1. etasje, med inngangsparti i 2. etasje.

Det bemerkes at boligen har ytterligere to etasjer under balkongen, og slik sett fremstår som beliggende i 3. etasje sett fra stuesiden.

Standard

Boligen er bygget i 1963.

Oppussing er utført i 2023 med ny spilevegg samt maling av vegger og himlinger.

Nytt kjøkken i 2023. Badet er pusset opp i 2006.

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Innglasset balkong. Heis.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
3 994 149	2023	Som primær-bolig. Skatteetaten kan gi nærmere opplysninger om ligningstakst. Tlf. 800 80000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1680824			

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	11.12.2025	
3	19.12.2025	
4	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henning Larsen

9578-5995-4-2554257

2026-08-31 18:03:35



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
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0294/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enerhauggata 3, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Henning Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2215469
Forsikret i: Protector As

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: Montera har byttet servant og servantskapp på badet. Egenarbeid: Sprekker/riss på fuger på kanter i badet ertettet.

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært var innom i desember 2025 og godkjente arbeidet med sitkkontaktene. Proff Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann og avløp ble utført av rørlegger i forbindelse med kjøkkenoppussing: flytting av vask, etablering av tilkobling for vaskemaskin og montering av Waterguard.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: Det er forslag til vedtak om våtromsrehabilitering.

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: 36-0294/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Henning Larsen

Dato

2026-08-31

Identifikasjon



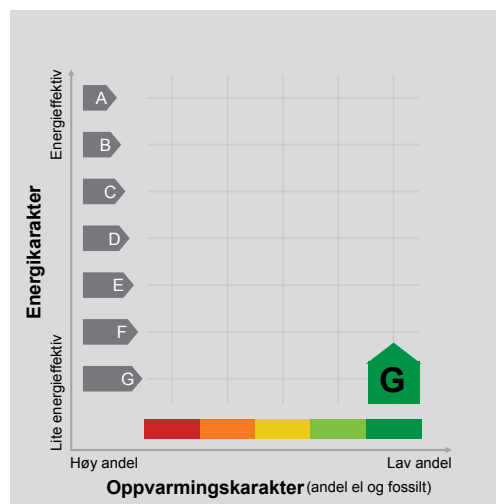
Henning Larsen



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Enerhaugen Borettslag-1018-1019-1020
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80588240
Merkenummer	Energiattest-2025-197584
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1965

Bygningsmateriale:

BRA: 53

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Enerhauggata 3	80588240	U0101	0	0	24
Enerhauggata 3	80588240	U0103	0	0	25
Enerhauggata 3	80588240	U0105	0	0	26

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	53 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	128 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	1,03 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,23 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

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

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivarer

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	222,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	291,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 068 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	339,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 981 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	339,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 068 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	2 088 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	15 981 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 068 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Sentrum v/Kristine Michelsen
Pb 778 Sentrum, 0106 OSLO
E-post: kristine.michelsen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 3210250247 . Vår ref.: 0054-1-1020

Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Enerhaugen Borettslag
Organisasjonsnr: 948152525
Andelseier: Larsen, Henning
Medeier:
Leilighetsnummer: 1020
Adresse: Enerhauggata 3, 0651 OSLO
Andelsnummer: 26
Gnr. 230
Bnr. 305

Borettsinnskudd: Kr. 8 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1680824.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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 badet 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 ferdigstilling av garasjerehabilitering Styret kontaktes på styret@ebrl.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11438783
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	2 780 085,00
Innfrielsesdato:	01.09.2027
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987243115
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	65 678 806,00
Innfrielsesdato:	20.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 850,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	191,00	189,00 fra 01.01.2026
TV / Kabelanlegg	297,00	
Felleskostnader	4 362,00	4 580,10 fra 01.01.2026

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:	820,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 830,-
Annen formue:	37 611,-
Gjeld:	124 780,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11438783
Restsaldo:	5 112,43
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987243115
Restsaldo:	120 739,12
Kapitalkostnader:	662,81
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 125 851,55,-, 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.trætteberg@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 styregodkjenning 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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 <u>ikke</u> 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 borettslaget 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTLAG

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](https://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 årsmøtet – Forespørsel om et ekstraordinært møte
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 scenarier 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 årsmøtet – 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 anerkjenner utfordringene og hvor styret jobber kontinuerlig med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i borettslaget. Styret har regelmessig kontakt med nærpoltiet for Grønland/Tøyen og vår vekttertjeneste. 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 Enehauggata 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. Garasjeprojektet 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:

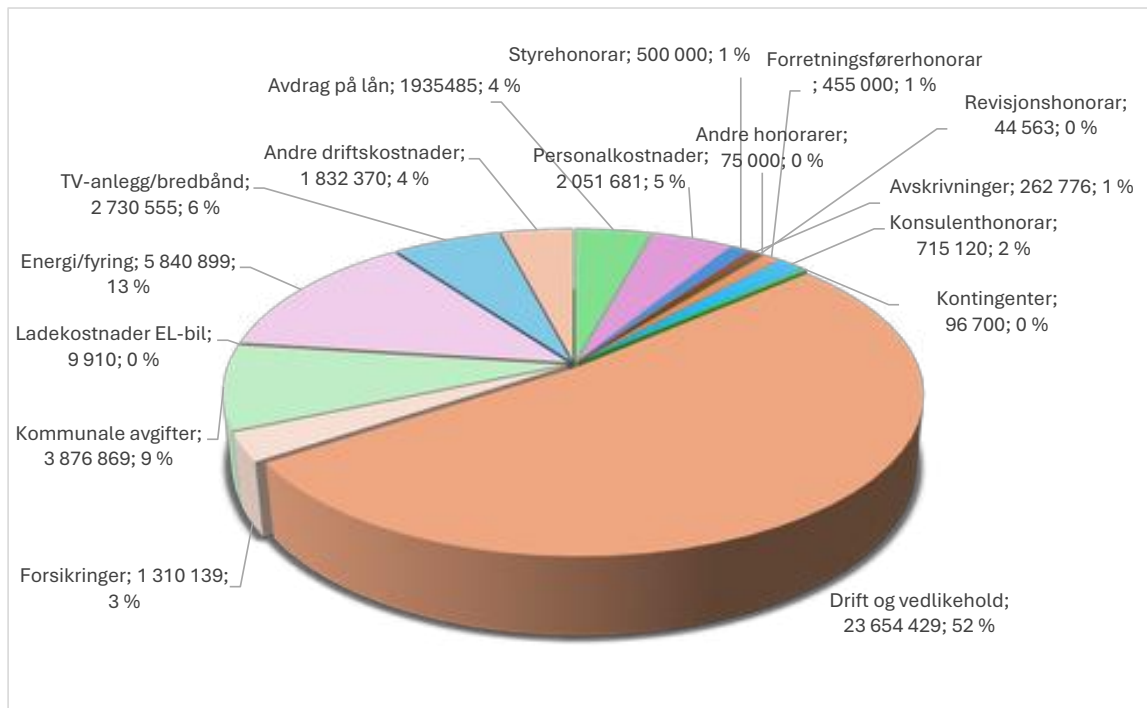
- Velges på Generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

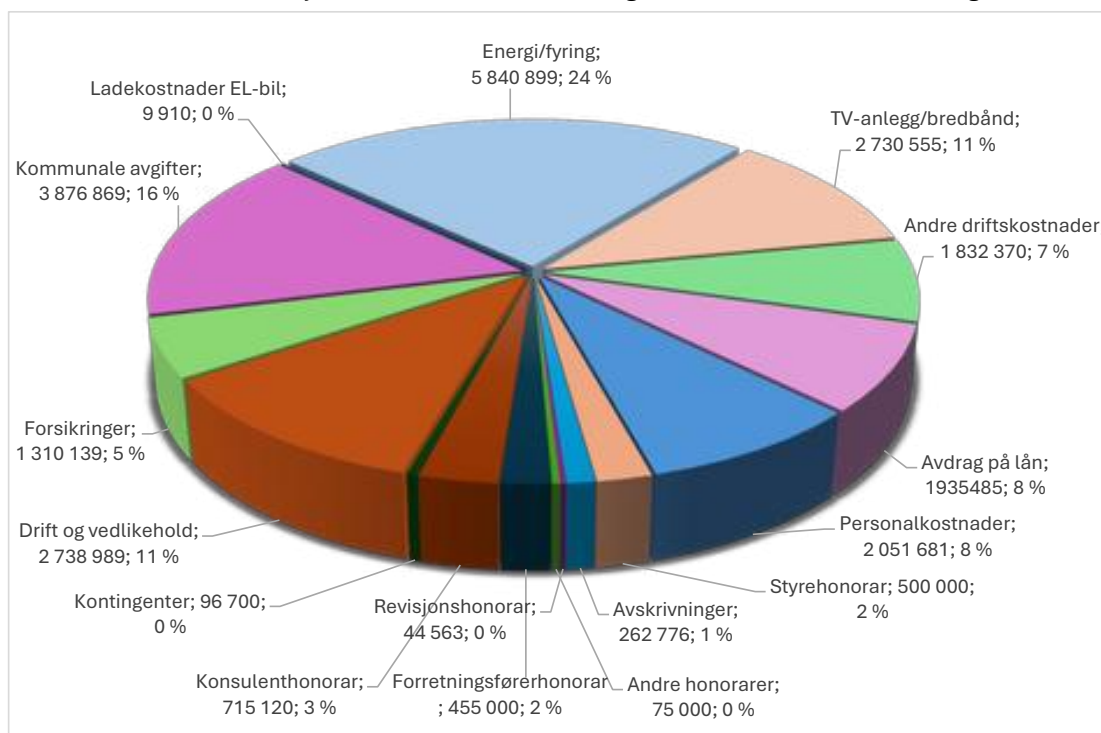
Følgende stiller til valg som varadelegat:

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 49
Årsregnskap 2024.pdf



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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-418 734	12 316 870
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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 regnskaps-skikk 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 (garasjeprojekt E1-E7)	-1 133 038
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprojekt S32-S34)	-279 500
Consolvo AS (garasjeprojekt S32-S34)	-18 171 653
Norconsult (garasjeprojekt S32-S34)	-693 108
Saferoad Traffic AS (garasjeprojekt 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****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	193 709
SUM INNETEKTER VASKERI	193 709

SUM VASKERI	193 709
--------------------	----------------

NOTE: 11**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 875 967
SUM INNETEKTER 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. Estimater 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 forliksavtale 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 kortsiktig 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 rørfornyning 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 ansattegodter 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/prosjektet 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.

Opprensning 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 er 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 i.a. 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 bruke 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/sjekklistor

Det er startet et arbeid med å få på plass overordnede rutiner og sjekklistor 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 ivaretagelse 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

Garasjeprojektet 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. Sluttsammen 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 ressursituasjon 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 betalingsanmerkninger og hadde falt kraftig på kreditranking. 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 åpnet 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 vaskepenge 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@ebri.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@ebri.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@ebri.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.ebri.no for mer informasjon og bestillingsskjema. Det er viktig at tapte nøkler meldes til drift@ebri.no slik at disse kan bli sperret umiddelbart.

Vektertjeneste

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

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

Renhold

Borettslagets renholdsbyrå er fra 1.1.2024 Østlandske Rengjøring AS.

Garasje plasser 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@ebri.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@ebri.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 sløkkeutstyr 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 sløkkeutstyr 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 godkjenning 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@ebri.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	Sykelstativ	Montasje av sykkelstativ (høyeste sikkerhetsklasse) bl.a. utendørs ved E7, S32 og S34, samt i garasjeanlegg.
2022	Automatiske døråpnere	Dørautomatikk installert i kjellerkorridorer og sykkelrom
	Nye lamper i fellesarealer	Installert led-lamper i inngangspartier og felleskorridorer. Sparer strøm og styrker brannsikkerheten.
2021	Oppstart garasjerehabilitering	Prosjekt startet opp høsten 2021
	Rehabilitering bunnledninger	Rørfornyng av bunnledningene til spillvann og overvann
	Skifte av hovedstoppekraner	Hovedstoppekranene fra det kommunale ledningsnettet inn til hver blokk ble byttet.
	Petrine Ryghs Vei	Etablering av buldrevegg, platå, rekkverk og belysning på uteområdet nedenfor høyblokkene
	Rensing av ventilasjonskanaler	Ventilasjonskanaler til alle leilighetene ble rensset
2020	Oppgradering låssystem	Nye nøkkellesere og forbedret skallsikring av borettslaget
	Maling av S32-fasaden	Maling av fasade og mur i Smedgata 32
2019	Tilbakerømningssystem	Tilbakerømningssystem i alle felleskorridorer
2018	Fiber	Skiftet fibermodem i alle leiligheter og oppgradert borettslagets internettentral
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	Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørligata
1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

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 årsmøtet – 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 anerkjenner utfordringene og hvor styret jobber kontinuerlig med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i borettslaget. Styret har regelmessig kontakt med nærpoltiet for Grønland/Tøyen og vår vekttertjeneste. 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 Enehauggata 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. Garasjeprojektet 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. våtomsrehabilitering (når man må/ønsker å flytte ut av leilighet under våtomsrehabilitering 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 våtomsrehabiliteringen 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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har 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 melding 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

(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-antenn, 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 karmen.

(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 utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting 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 én 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 sjananse 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 forretningsfører 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

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

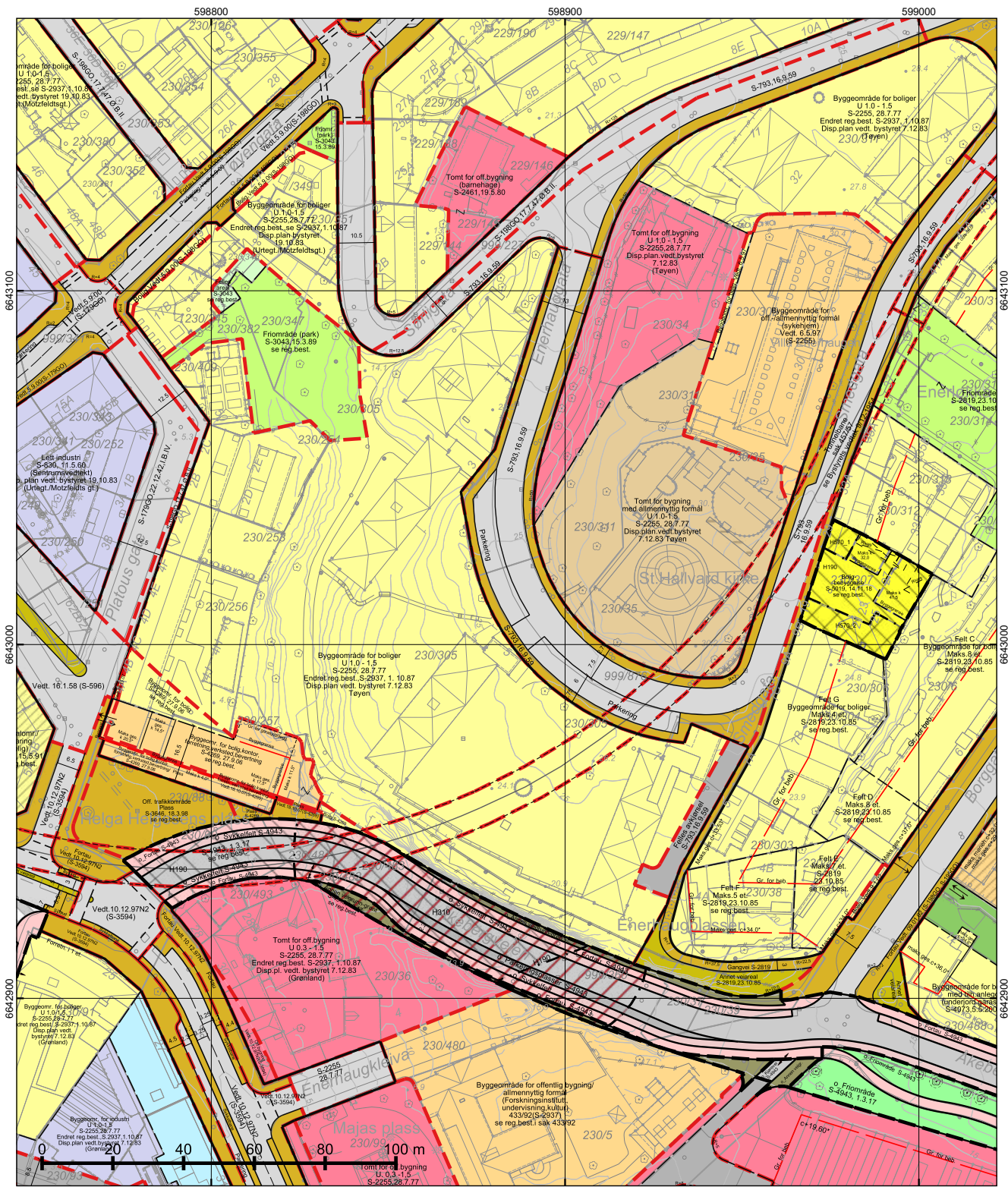
- Normalt startes fyringssesongen for høsten 15. september. Normalt avsluttes fyringssesongen 15. mai.
- For varmen til stue- og kjøkkensiden skal styret vurdere oppstart av fyring i løpet av den første kuldeperioden som varer over mer enn to dager etter 15. september. Hva som forstås som kuldeperiode 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 °C og 25 °C

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

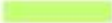
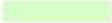
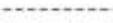


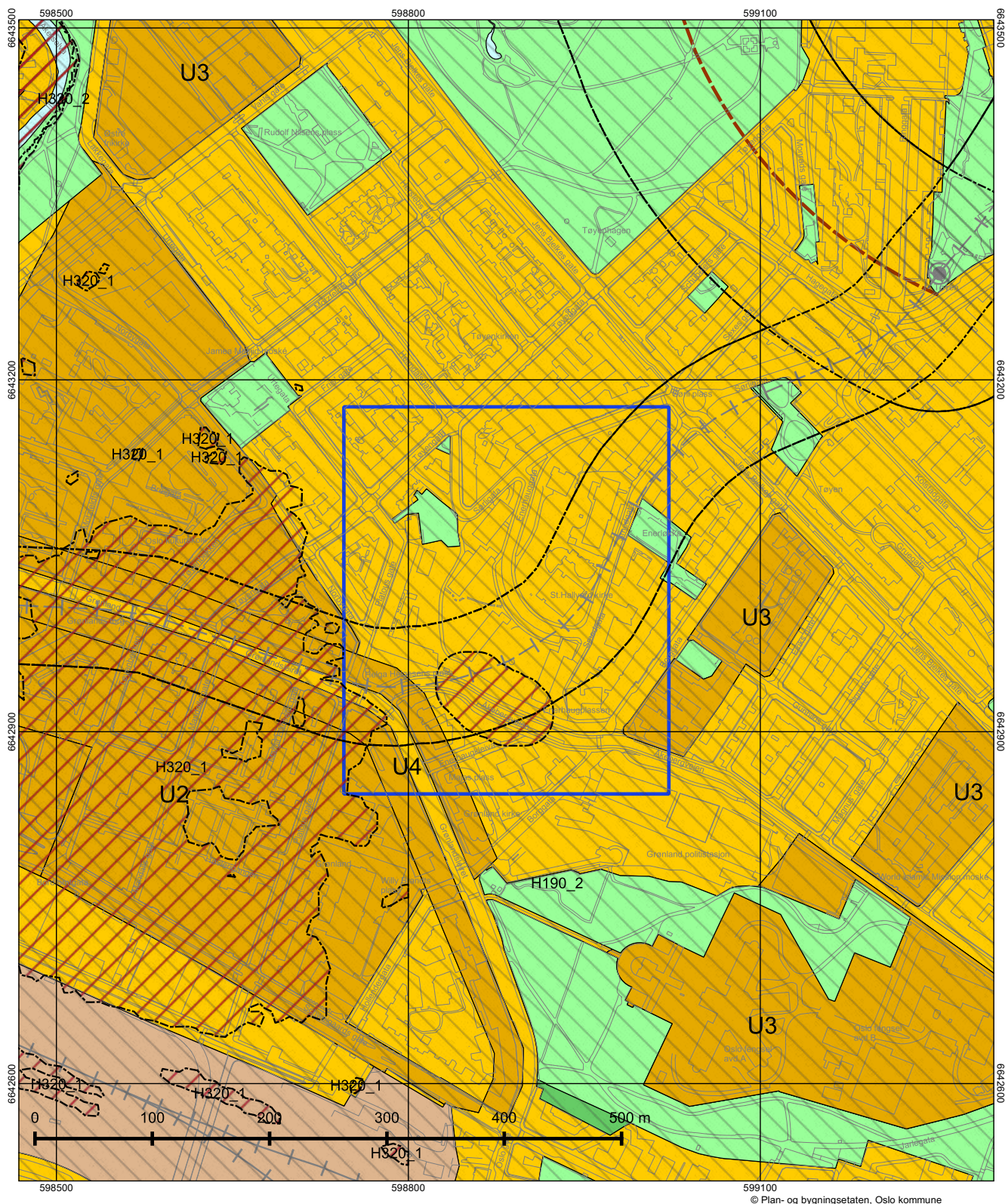
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 01.12.2025 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 vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårdsplass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	121 - Forretning og kontor		913 - Formåavgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	147 - Kontor/offentlig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	149 - Offentlig/allmennyttig		964 - Regulert u-gradgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Piangrense (gammel lov)
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Piangrense (ny lov)
	170 - Privat institusjon		Grense for bebyggelse
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Beregnet senterlinje veg
	312 - Fortau		Bygningens avgrensning i beb. plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	335 - Torg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		Eksisterende tre som skal bevares
	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		



Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150350/86523045

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Enerhauggata 3 0651 OSLO
Matrikkel: 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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

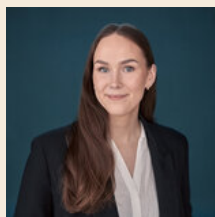
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
l.laheld@nordvikbolig.no
980 39 582

Liv Tomter

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
l.tomter@nordvikbolig.no
480 33 007

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

