NORDVIK

Enerhauggata 1

0 soverom | 35 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Enerhauggata 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, pen og arealeffektiv 1-roms med balkong - Sovealkove med vindu og dør - VV og fyring inkl - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 942 704,-**
Fellesgjeld	**82 918,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 260,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

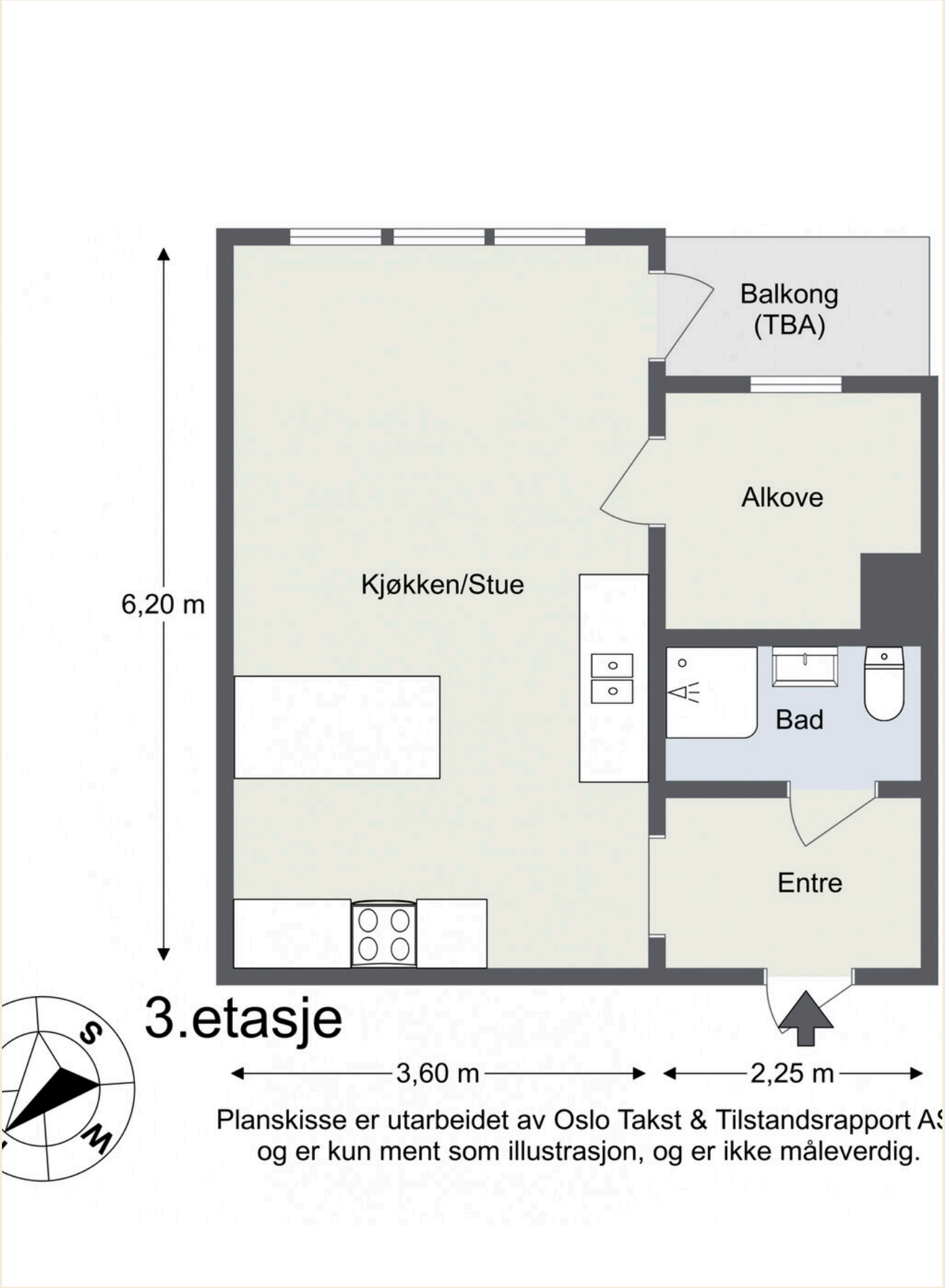
Kort fortalt

Lun, sjarmerende og arealeffektiv 1-roms leilighet med solrik balkong.

Området føles skjermet og stille, samtidig som man har byen rett utenfor døren. Det er kort vei til kollektivtransport, butikker og parker, noe som gjør hverdagen praktisk. Det er mange grøntområder i nærheten, som Botanisk hage, Akerselva og Tøyenparken. I tillegg er det gangavstand til Bjørvika, Sørenga og sentrum.

- Hyggelig balkong med frodig utsyn
- Høyt og luftig uten sjenerende innsyn
- Store vindusflater sikrer godt lysinnslipp
- Malte overflater i 2021
- Sovealkove med dør og vindu
- Opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderobe
- Varmtvann, fyring og internett inkludert
- Lave kjøpsomkostninger
- Mulighet for leie av p-plass eller garasje gjennom borettslaget
- Perfekt førstegangskjøp!

Planløsning











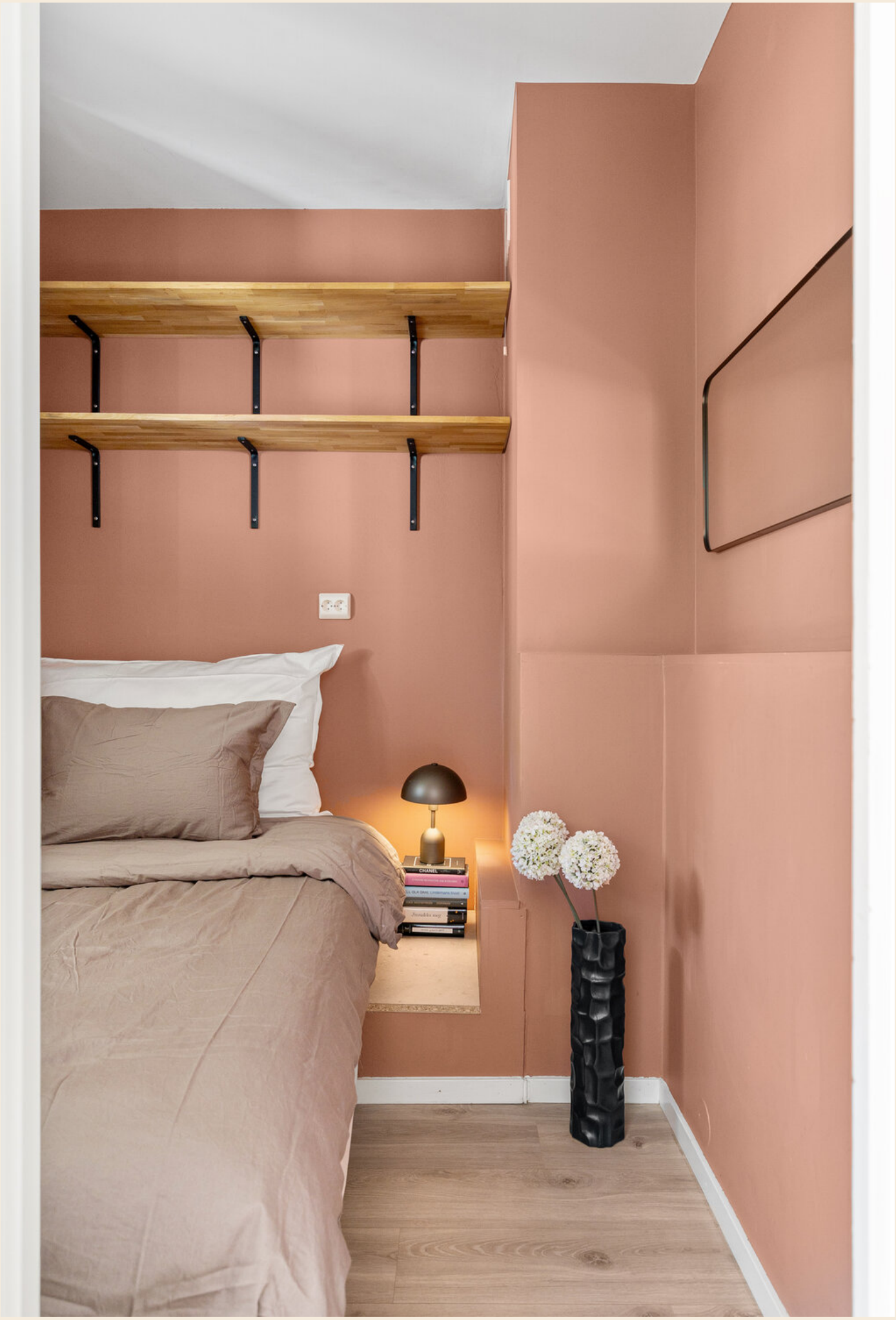











CHANEL







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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0042/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Enerhauggata 1, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 305 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 160 i Enerhaugen Borettslag, org.nr. 948152525

Selger
Kine Aas Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
82 918,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 932 918,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 942 704,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 952 204,- (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
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 3 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, alkove og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 1,8 kvm.

Det er også felles sykkelbod i borettslaget, samt adgang til fellesvaskeri.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten gir et lyst og godt førsteinntrykk. I gangen er det skyvedørsgarderobe samt plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Det er opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderoben. Det er installert Waterguard ved vaskemaskinen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og arealeffektivt kjøkken med god plassutnyttelse. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med

ettgrepsbatteri. Hvitevarene består av integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. I 2025 ble det installert ny komfyrvakt. Plassen er godt utnyttet med rikelig lagringsplass i både skap og skuffer. Barløsningen skaper et naturlig skille i rommet og gir ekstra benkeplass. Ved kjøkkenet er det god plass til spisegruppe.

Stuen er lun og innbydende, med en naturlig planløsning. Store vindusflater og balkongdør sikrer godt innslipp av naturlig lys. Leiligheten ligger høyt og luftig til i byggets 3. etasje, uten sjenerende innsyn. I stuen er det god plass til sofa med tilhørende møblement. Overflatene består av laminatgulv, og veggene er holdt i delikate farger.

Alkove:
Det er en smart og skjermet sovealkove med både dør og vindu. Dagens seng er 120 × 200 cm, og alkoven har plass til en 140 × 200 cm seng.Her er det også smarte vegghengte hyller for oppbevaring. Alkoven har både dør og vindu.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 2,5 kvm. med hyggelig utsyn. Her er det plass til kafésett og beplantning. Selger opplyser at balkongen har sol fra ca. kl. 08–14 om sommeren. Balkongen har et fritt og åpent utsyn.

Bad:
Bad med flislagte overflater. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsmøbel med skap, servant og vegghengt speilskap. Det er en pågående rør- og våtromsprosjekt i borettslaget. Ser mer informasjon under "om borettslaget".

Overflater:
Gulv: Laminatgulv i oppholdsrom og fliser på badet.
Vegger: Malte, slette flater og flislagte vegger på badet. Selger opplyser at soverom, gang og deler av stuen ble malt i 2021.
Himling: Malt himling.

Parkering
Borettslaget har 168 innendørs garasjeplasser for bil, MC/Moped, lastesykler, sykler o.l., og 23 biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Totalt 191 p-plasser. Se Vibbo for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebrl.no for å leie plass.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Se kommentar under punkt vann og avløp.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført rehabilitering i felles garasjeanlegg i regi av borettslaget. Utført arbeid i forbindelse med lekkasje i kjellerbod regi av borettslaget. Lekkasjen har ikke påvirket min bod direkte.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Installert ny komfyrvakt i 2025 gjennomført av faglært i
familie.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Garasjeplass med el-billader kan leies i regi av boretslaget.

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: Installert waterguard ved vaskemaskinen som står utenfor våtrom i min eiertid. ¨Utført 25.02.22 av: MITHASSEL INGENIØR OG RØRLEGGERBEDRIFT AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Bruksendring gjort før min eiertid ved å flytte kjøkkenet ut i stue.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Under befaring av takstmann ble det registrert sprekker og misfarging i fuger, samt sprekker/hull i flere fliser på
bakgrunn av eldre bad/slitasje.

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)
Ja
Beskriv: Vannlekkasje i felles bodområdet, ikke påvirket min bod direkte. Utbedret i regi av boretslaget.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er observert riss og mindre sprekker i innvendige vegger og/eller himlinger.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Liten lekkasje i avløpsrøret under kjøkkenvasken. Feilen ble utbedret ved at røret er skiftet. Det har også vært delvis tett avløp i kjøkkenvasken og i sluket på badet. Dette ble utbedret med avløpsrens. Forholdene ble oppdaget etter utleie av boligen
og skyltes manglende vedlikehold som nå er utbedret og i orden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Porttelefonen nede fungerer som normalt. Ringeklokken utenfor privat inngangsdør er ikke koblet opp og fungerer derfor ikke. Ny er kjøpt inn og kan trolig enkelt tilkobles.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tillstandsrapport medføler salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport.

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?
Ja
Beskriv: Det er vedtatt våtromsrenovering som vil medføre økte felleskostnader. Se eget skriv.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er vedtatt våtromsrenovering som vil medføre økte felleskostnader. Se eget skriv.

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

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Byggemåte
Bygget:
- Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård fra 1964.

Leiligheten:
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
- Entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/30dB.
- Boligen har balkong på ca 2,5m2 med utgang fra stue, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i betong.
- Sikringsskap er montert i fellesgang. Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 25 Amp.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene er overskredet.
Det er ikke registrert akutte skader, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder.
Det bemerkes også at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer etter dagens krav, samt økt risiko for punktering av isolerglass.
Det er registrert at enkelte vinduer skraper mot karm, noe som gir redusert åpne- og lukkefunksjon.
Det registrert utetthet/åpning mellom vindu og karm enkelte steder.

- Dører:
Døren fungerer ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er registrert riper og merker i karm og dørblad.
Det registrert sprekker i tetningslister, noe som reduserer tetthetsfunksjonen.
Det er ikke registrert akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder og bruk.

- Balkongdør:
Balkongdøren fungerer ved befaringstidspunktet, men forventet levetid vurderes å være overskredet.
Det mangler tetningslister, og døren tar i karm slik at åpne- og lukkefunksjonen er redusert.
Det er påvist kald trekk og utetthet mellom karm og dørblad.
Eldre koblede glass som det er i denne døren har dårligere energiegenskaper enn moderne isolerglass etter dagens krav.

- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran på balkongen er passert.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

- Overflater:
Innvendige overflater er ikke inspisert i sin helhet grunnet møblering, lagring, fast innredning eller andre tilgjengelighetsbegrensninger ved befaringstidspunktet.
Det er observert riss og mindre sprekker i innvendige vegger og/eller himlinger.
Videre er det registrert generell slitasje på overflater.

- Innvendige dører:
Innerdørene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Det er observert slitasje og bruksspor som vurderes å være aldersrelaterte.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin.
I rom uten sluk skal vanninstallasjoner ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade, jf. krav i TEK10 § 15-5.
Det er registrert at dør til oppvaskkum er løs og at hengsler er defekte.
For øvrig er det registrert normal bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

- Avtrekk:
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (omluft), og det er ikke etablert forsert eller mekanisk avtrekk med avkast til det fri.
Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset og tilfredsstiller ikke anbefalingene for fullverdig luftutskiftning på kjøkken iht. NS 3600, da luften kun resirkuleres gjennom kullfilter.
Kullfilter reduserer lukt, men gir ikke reell ventilasjon ettersom fukt, varme og forurenset luft ikke transporteres ut av rommet.
Det er ikke registrert avtrekk til kjøkkenets nåværende plassering.
Kjøkkenet er flyttet ut i stue, og opprinnelig avtrekksjakt er plassert i alkove som tidligere var kjøkken.
Ventilasjonsløsningen er dermed ikke tilpasset dagens romfunksjon.

- Vannledninger:
Det er registrert malte kobberrør fra byggeår.
Det er observert irr og misfarging på enkelte skjøter, noe som kan være tegn på begynnende korrosjon.
Forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.
Det ble ikke registrert lekkasje ved befaringstidspunktet

- Avløpsrør:
Forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsrørene.
Avløp for vaskemaskin plassert i entré har registrert motfall på avløpsledning.
Det er videre observert at avløpsrøret ikke er klamret/festet i henhold til anbefalt utførelse.

- Ventilasjon:
Det er registrert at kjøkkenet ikke har etablert avtrekk.
Kjøkkenet er tidligere flyttet, og opprinnelig avtrekkspunkt er fjernet.
Det er dermed ikke etablert mekanisk avtrekk tilpasset kjøkkenets nåværende plassering.

- Vannbåren varme:
Radiatorer vurderes å være fra byggeår.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for anlegg for vannbåren varme og tilhørende radiatorer.
Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for slitasje og redusert effektivitet over tid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke registrert membran på vegger eller gulv.
Det er montert eldre soilsluk fra byggeår, med rustangrep, uten klemring for mansjett/membran og uten påvist vannlås.
Det er registrert sprekker og misfarging i fuger, samt sprekker/hull i flere fliser.
Forventet levetid for våtromET vurderes å være overskredet.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke mulig, men det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 357 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 260,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Internett 189,-
Felleskostnader 3 071,2,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 919 147,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 676 589,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Enerhaugen borettslag ligger sentralt i bydel Gamle Oslo, på adressene Enerhauggata 1, 3, 5 og 7 samt Smedgata 32 og 34.
- Borettslaget har 470 andelsleiligheter og 2 vaktmesterleiligheter eid av borettslaget.
- Bygningsmassen består av 4 høyblokker på fra 12 til 15 etasjer samt 2 lavblokker.
- I tillegg har borettslaget 5 garasjeanlegg (under blokkene), 4 fellesvaskerier og utleielokaler. Blokkene sto ferdige i 1964/1965.
- Borettslaget har fellesvaskeri i Enerhauggata 3, 5 og 7 samt i Smedgata 34.
- Borettslaget har en avtale om vektertjenester fra Avarn Security. Vektere går to runder i borettslaget hver kveld/natt for å sjekke at dører og vinduer er forsvarlig låst og lignende. I tillegg er det ekstra fokus på brannveien og felleshagene.
- Borettslagets renholdsbyrå er fra 1.1.2024 Østlandske Rengjøring AS.
- Parkeringsplass til sykler finnes i utvalgte sykkelrom i Enerhauggata 3, 5 og 7, i tillegg til Smedgata 34.

- Borettslaget tilbyr utleie av parseller til dyrking av planter og grønnsaker. Vi har til sammen 90 plasser til utleie og parsellene er samlet bak St. Hallvard Kirke og ved Smedgata 32. For informasjon om priser og tilgjengelighet se Vibbo.
- Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio til oppvarming av radiatorene i leiligheter og fellesarealer, samt oppvarming av varmtvann

Enerhaugen borettslag står foran flere vedlikeholdsprosjekter hvor noen av dem kan bli kostbare.

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

Vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag:
Det fremkommer av ekstraordinært årsmøte 23.03.2026 til 27.03.26 at styrets forslag til nullstilling av vann- og avløpsrør i borettslaget er vedtatt.

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

Som en direkte konsekvens av rør- og våtromsrehabiliteringen vil badene bli tilbakeført til moderne teknisk standard. Prosjektet er planlagt finansiert gjennom borettslagets felleslån og vil medføre økte felleskostnader.

Styrets underlag viser et kostnadsestimat på ca. 312500-362500 kroner per leilighet (inkl. mva.). Det foreligger per i dag ingen endelig fastsettelse av økning i felleskostnader per leilighet. Det eneste styret har å forholde seg til er estimater som ble innhentet før rørutskiftingprosjektet ble vedtatt. De viser at det kommer en økning på 20% (trolig fra neste år 2027) fulgt med antatt økninger på 3% de påfølgende år, frem til 2030. Ifølge opplysninger gitt av styret er dette bare estimater og det er ikke sikkert at hele økningen er nødvendig eller det kan hende at det blir litt mer spredt utover. Det tas forbehold om at dette kan økes ved nærmere utredning av prosjektet.

Basert på styrets planlegging er prosjektet forventet igangsatt mot slutten av 2026 eller starten av 2027, med trinnvis gjennomføring over flere år. Endelig fremdriftsplan, rekkefølge mellom leiligheter og endelig kostnadsfordeling er ikke avklart per i dag.

Interessenter anbefales å lese innkalling til ekstraordinært årsmøte 19. februar 2026 og protokoll fra ekstraordinært årsmøte. Kjøper må derfor forvente økte felleskostnader og fellesgjeld som en følge av dette.

Oversikt over større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider:
2025 Rør- og våtromsprosjekt: Vedtatt at dette viktige vedlikeholdsprosjektet skal gjennomføres. Innsamling av kunnskap, informasjonsmøter og rapporter. Prosjektet vil gå over flere år.
2025: Ny utendørs LED-belysning på bygningene (inngangspartier og ved garasjeporter)
2025: Automatisk dørautomatikk
2024/2025: Oppgradert uteområdet i E5/E7
2024: Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)
2023: Garasjerehabilitering E1 og E7 (BT1)
2023: Automatiske døråpnere
2023: Oppgradert uteområdet i S32/34
2023: Sykkelstativ
2022: Automatiske døråpnere. Nye lamper i fellesarealer.
2021: Oppstart garasjerehabilitering. Rehabilitering bunnledninger. Skifte av hovedstoppekraner. Petrine Ryghs Vei. Rensing av ventilasjonskanaler
2020: Oppgradering låssystem. Maling av S32-fasaden
2019: Tilbakerømningsystem. Tilbakerømningssystem i alle felleskorridorer.
2018: Fiber. Skiftet fibermodem i alle leiligheter og oppgradert borettslagets fibersentral
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: Heiser og låssystem. Nye heiser i høyblokkene og nytt låssystem i alle fellesdører.
2014 - 2015 Heis og låssystem. Åtte 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: Skifte av stoppekraner
2007: Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7
2006: Brannslukker og røykvarsler. Brannslukker og røykvarsler i alle leiligheter og fellesarealer
2006: Heisdører og 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
2002: Rens av lufte/avtrekkskanaler S34 E3,5,7
2001: Rens av lufte/avtrekkskanaler i E 1
2001 - 2002 Balkongrehabilitering
2000: Fjernvarme, rens av sluk og kanaler. Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34. Rens av sluk og kjøkkenavløp, samt rens lufte og avtrekkskanaler
1999: Dørtelefoner og betongrehabilitering. Utskifting av

dørtelefoner. Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørligata
1993: Gavlveggene rehabilitert
1993 - 1997: Heisene rehabilitert
1988 - 1989: Kjøkken og soveromsvindu skiftet

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 82 918,-pr. 01.04.2026

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

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

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11438783
Restsaldo: 2 590,52
Kapitalkostnader: 902,48
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987243115
Restsaldo: 80 328,37
Kapitalkostnader: 443,06
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 250,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 6 834 159,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 6 104 255,-.

Innføringen av den statlige ordningen «Norgespris» fra oktober 2025 har gitt en vesentlig reduksjon i borettslagets energikostnader. Allerede i oppstartsperioden i 2025 har ordningen medført refusjoner fra energileverandørene på til sammen om lag 700.000 kroner.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.
- Normalt startes fyringssesongen for høsten 15. september og avsluttes rundt 15. mai.

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

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. Innmelding i Obos koster 500,-.

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

Ved dyrehold gjelder regler i husordensreglene.

Borettslagets forsikring
Protector AS
Polisenr. 1680824

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 059 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Enerhauggata har sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boområde på Enerhaugen.

Fra leiligheten er det er kort gangavstand til det meste av fasiliteter man kan tenke seg som restauranter, kaféer, uteliv og forretninger på Tøyen, Grünerløkka og sentrum. Rema 1000 og Kiwi på Tøyen Torg, Døgnåpen (i helger) Joker to minutter unna, Coop Ekstra ved politihuset og Meny på Grønland torg. Flere frisører, grønnsaksbutikker og Take Away-sjapper i området rundt blokken. Det er flere kafeer og restauranter både på Tøyen Torg og på Grønland. På Grønland bazar er det vinmonopol. Du finner Maaltid rett utenfor døren med nydelig uteservering og kaffebrenneriet i den ærverdige gamle Brannstasjonen på Grønland. Ellers kan man ta veien opp til Kampen hvor du kan besøke den velkjente uteserveringen til Kampen Bistro.

Tøyen skole ligger to minutter unna, ellers er det kort vei til flere andre skoler, bla. Vålerenga, Kampen. Det er flere barnehager i nærheten.

I tillegg til å være nær hovedstadens bypuls, er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder. Botanisk Hage og Tøyenparken er områder innen kort gangavstand fra leiligheten. Området Kampen har innslag av sine idylliske trehus som har et historisk sus over seg. Her finner man også flere forretninger og trivelige kaféer. Gatene ned mot Grønland er fylt med et spennende mangfold av småbutikker, med et utbud av varer som skiller seg fra kjedebutikkenes mer standardiserte sortiment. Det er kort vei til Vålerenga, Grünerløkka, Carl Berner, og Gamlebyen (med Ekeberg kulturpark og Ekebergskogen). Rundt ti min å gå til Oslo City. Man går til Grønland på under fem minutter. Bjørvika og Sørenga er heller ikke langt unna.

Fortsetter man videre sørover kommer man til byens nyeste bydel, med spennende spiseplasser og populære Sørenga Sjøbad. Området har moderne og spennende arkitektur som gir en interessant kontrast til bydelens kultur og historie. Frem mot 2021 ferdigstilles dessuten flere nye kulturinstitusjoner og boliger som vil gi området et ytterligere løft.

Eget lite treningssenter nedenfor blokken der får man rabatt på medlemsskap som beboer i borettslaget. Gamlebyen Crossfit er rett utenfor, borettslaget har nylig fått egen utendørs treningspark, Fresh Fitness på Grønland, Stamina Hot og Partner Gym det er også gangavstand til Sats på Schous plass, Kampen og på Barcode. På Vålerenga har de bla. fotball og hockey. Fotballbane rett utenfor døra

Det er svært god kollektivdekning i området. Alle T-banelinjene passerer stasjonen på Tøyen. Gangavstand til bussrute 20, 37 og 60. Oslo Sentralstasjon er kun to stopp unna med T-banen, med tilgang til tog, flytog og flybuss. Det er oppstilling av bysykler i Jens Bjelkes gate.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.12.1965.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til stuen for å etablere sovealkove.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Tøyengata 25 A-B - tidsbestemt bruksendring av 1. etasje fra forretningslokaler til lokaler for matproduksjon. Saksnummer 202509170

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.08.1962 - Dokumentnr: 511968 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

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

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

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

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

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

Sørligt.1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 23, 25, 27 og 31.
Flisberget.1, 2, 4, 4b, 5, 6, 8 og 9.
Samfundsgt.2 og 4.

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 21 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 456,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Alle for prisen av én kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 1 800,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-
Utlegg veiledningstime boligstylist kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 108 744,- 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 8. august 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Megler 2
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

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

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

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

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

Enerhauggata 1

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

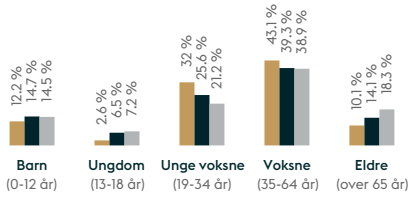
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

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

«Sentralt, hyggelig og kult»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Leilighet
Enerhauggata 1, 0651 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 305
Andelsnummer 160

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1241 **Eiendomsverdi ref nr:** TV9845

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller 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

Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård fra 1964.
Boligen fremstår i normal stand, men flere bygningsdeler har imidlertid
oppnådd en viss alder med slitte overflater og installasjoner som i stor grad har passert forventet brukstid.
Det må forventes noe oppusing/oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/30dB.
Boligen har balkong på ca 2,5m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innvendig slette og profilerte hvitmalte orginaldører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er i daglig bruk og fungerer ved befaringstidspunktet.
Alder på våtrommet er ukjent, men det vurderes å være etablert før TEK97, blant annet basert på type sluk og utførelse.

Gulvet er flislagt uten gulvvarme og med sokkelflis.
Veggene har kombinasjon av malte og flislagte overflater.
Himling er malt.

Utstyr på badet består av:
- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Servantskap med speil.

Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk og tilluft gjennom spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert på badet ved WC.
Det er synlige avløpsrør av plast og soil fra byggeår.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Boligen er oppvarmet med:
Eldre radiatorer med eldre ventiler er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 25 Amp
Sikringsskap er montert i fellesgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

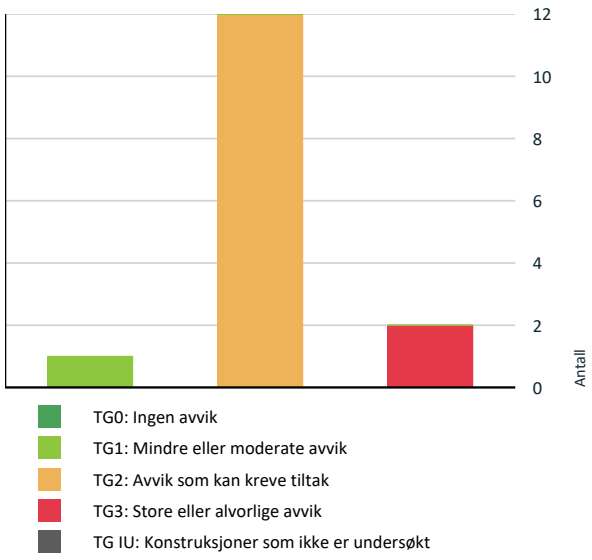
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.
Mindre ikke søknadspliktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte av kjøkken til stue.
Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente løsninger/tegninger.

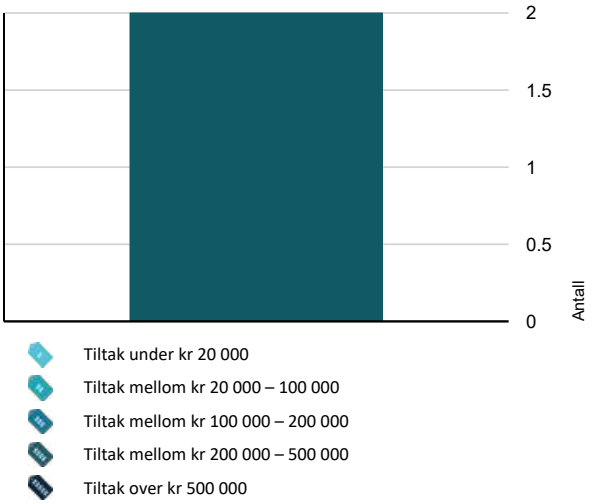
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har enklere standard som er preget av alder og tidligere ombygging.
Flere bygningsdeler er i en tilstand som tilsier behov for modernisering og vedlikehold.

Vedlikehold
Eldre bolig som er oppgradert og vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Det må påregnes noe oppussing/modernisering av boligen på sikt.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i tak, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene er overskredet.
Det er ikke registrert akutte skader, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder.
Det bemerkes også at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer etter dagens krav, samt økt risiko for punktering av isolerglass.
Det er registrert at enkelte vinduer skraper mot karm, noe som gir redusert åpne- og lukkefunksjon.
Det registrert utetthet/åpning mellom vindu og karm enkelte steder.
Årsak
At vinduer skraper mot karm kan skyldes skjevhet i karm over tid, svelling eller forskyvning i treverk, bevegelser i konstruksjonen eller monteringsmessige forhold.
Utetthet mellom vindu og karm kan skyldes krymping i treverk, svekkede pakninger, bevegelser i bygningen eller opprinnelig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av hengsler og beslag anbefales for å bedre funksjonen på vinduer som skraper.
Utettheter bør kontrolleres og eventuelt tettes for å redusere trekk og varmetap.
Det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje.
Konsekvens
Redusert funksjon kan medføre økt slitasje på beslag og karm.
Utetthet kan gi trekk, varmetap og i enkelte tilfeller økt risiko for fuktpåvirkning.
Eldre vinduer vil normalt ha høyere energitap og større sannsynlighet for punktering sammenlignet med nyere vinduer.

TG2 settes på bakgrunn av redusert funksjon, registrert utetthet og aldersrelatert svekkelse.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/30dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fungerer ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er registrert riper og merker i karm og dørblad.
Det registrert sprekker i tetningslister, noe som reduserer tetthetsfunksjonen.
Det er ikke registrert akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder og bruk.
Årsak
Forholdene vurderes å være relatert til naturlig aldring, mekanisk slitasje og normalt bruk.
Sprekkdannelser i tetningslister skyldes typisk aldersrelatert uttørking eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av tetningslister anbefales for å bedre tetthet og funksjon.
Overflatebehandling kan vurderes ved behov.
Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskifting av døren som følge av alder på sikt.
Konsekvens
Svekkede tetningslister kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort.
Aldersrelatert slitasje vil over tid kunne påvirke funksjon og isolasjonsevne.

TG2 settes på bakgrunn av aldersrelatert slitasje og svekket tetthet.
Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med koblet glass.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1964 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren fungerer ved befaringstidspunktet, men forventet levetid vurderes å være overskredet.
Det mangler tetningslister, og døren tar i karm slik at åpne- og lukkefunksjonen er redusert.
Det er påvist kald trekk og utetthet mellom karm og dørblad.
Eldre koblede glass som det er i denne døren har dårligere energiegenskaper enn moderne isolerglass etter dagens krav.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes aldersrelatert slitasje, deformasjon/bevegelser i konstruksjonen samt naturlig svekkelse av pakninger og tettesjikt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av tetningslister kan gi midlertidig forbedret tetthet, men det må påregnes utskifting av balkongdøren i nær fremtid som følge av alder, utetthet og redusert funksjon.
Konsekvens
Utetthet og manglende tetningslister kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort.
Redusert funksjon kan over tid gi økt slitasje på beslag og karm.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet levetid, registrert utetthet og redusert funksjon.
Utskifting av balkongdør må påregnes i nær fremtid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 2,5m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i betong.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 6,8 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,08 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran på balkongen er passert.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.
Årsak
Forholdet er aldersrelatert.
Tettesjikt har begrenset levetid og svekkes gradvis som følge av værpåvirkning, temperaturvariasjoner og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av overflate og tilslutninger mot vegg og beslag.
Utskifting av tettesjikt må påregnes ved videre aldring eller ved fremtidig oppgradering av balkongen.
Konsekvens
Aldring av tettesjikt kan over tid føre til økt risiko lekkasjer.

TG2 settes på bakgrunn av alder og redusert gjenværende brukstid, uten registrerte skader ved befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10–20 år
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater er ikke inspisert i sin helhet grunnet møblering, lagring, fast innredning eller andre tilgjengelighetsbegrensninger ved befaringstidspunktet.
Det er observert riss og mindre sprekker i innvendige vegger og/eller himlinger.
Videre er det registrert generell slitasje på overflater.
Årsak
Begrenset inspeksjon skyldes manglende tilgjengelighet på kontrolltidspunktet.
Registrerte riss og sprekker vurderes å være relatert til naturlige bevegelser i konstruksjonen, materialsvinn og aldersrelatert påvirkning.
Slitasje skyldes bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kosmetisk utbedring som sparkling, maling eller overflatebehandling kan utføres ved behov.
Videre oppussing må påregnes ut fra ønsket standard og estetisk nivå.
Konsekvens
Forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske og har begrenset betydning for bygningens funksjon.
Begrenset tilgjengelighet kan medføre at skjulte forhold ikke er vurdert.

TG2 settes på bakgrunn av aldersrelatert slitasje og registrerte overflateavvik.
Forholdene vurderes som hovedsakelig kosmetiske.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.11mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.7mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1964 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette og profilerte hvitmalte orginaldører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdørene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Det er observert slitasje og bruksspor som vurderes å være aldersrelaterte.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring og bruk over tid.
Innerdører med tilhørende hengsler og beslag har begrenset teknisk og funksjonell levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av hengsler og beslag kan utføres ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
Overflatebehandling eller utskifting må påregnes ved videre slitasje eller ved fremtidig oppgradering.
Konsekvens
Aldersrelatert slitasje kan over tid medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halvt bruksløp og registrert aldersrelatert slitasje.
Det er ikke registrert vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet annet enn å se at ventiler er regulerbare, på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Badet er i daglig bruk og fungerer ved befaringstidspunktet.
Alder på våtrommet er ukjent, men det vurderes å være etablert før TEK97, blant annet basert på type sluk og utførelse.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner i henhold til krav i Byggteknisk forskrift (TEK).

Gulvet er flislagt uten gulvvarme og med sokkelflis.
Veggene har kombinasjon av malte og flislagte overflater.
Himling er malt.

Utstyr på badet består av:
- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Servantskap med speil.

Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk og tilluft gjennom spalte under dør.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke registrert membran på vegger eller gulv.
Det er montert eldre soilsluk fra byggeår, med rustangrep, uten klemring for mansjett/membran og uten påvist vannlås.
Det er registrert sprekker og misfarging i fuger, samt sprekker/hull i flere fliser.
Forventet levetid for våtrommet vurderes å være overskredet.
Årsak
Forholdene skyldes hovedsakelig alder, tidligere byggeskikk og manglende oppgradering til dagens tekniske krav.
Registrerte avvik vurderes å være alders- og bruksmessig betinget.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Avløp og sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for tilstopping frem til badet renoveres.
Det må påregnes totalrenovering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, slukløsning og dokumentert utførelse.
Konsekvens
Manglende tettesjikt og eldre slukløsning medfører forhøyet risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon over tid.
Badet fungerer forutsatt dagens bruksmønster med dusjkabinett og avrenning direkte til sluk.
Ved endret bruk øker risikoen for fuktpåvirkning betydelig.

TG3 settes på bakgrunn av manglende membran, eldre slukløsning uten klemring og overskredet forventet levetid.
Totalrenovering må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er derfor i stedet gjort fuktsøk på gulvet inne på badet med Portimeter MMS3, og jeg måler litt forhøyde verdier i våtsonen.
Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser på gulvet vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett fordi det dusjes rett på flisene.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, man kan ikke si sikkert om denne fukten er oppe på eller bak membransjiktet.
Et utslag på en fuktsøker med denne metoden på denne siden av tettesjiktet er derfor bare veiledende, og det er ingen tegn på at membranen ikke er tett i dette tilfellet.
Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er ikke mulig, men det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3 gis for å belyse risiko og registrerte avvik.
Det er ikke synlige tegn på funksjonsvikt enda, men man bør observere konstruksjonen jevnlig da dette er en risikokonstruksjon.
Badet må kun benyttes med samme bruksmønster som dagens med dusjkabinett og avløp direkte i sluket, frem til våtrommet er totalrenovert for å redusere risiko.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin.
I rom uten sluk skal vanninstallasjoner ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade, jf. krav i TEK10 § 15-5.

Det er registrert at dør til oppvaskkum er løs og at hengsler er defekte.
For øvrig er det registrert normal bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Årsak
Manglende lekkasjesikring skyldes at det ikke er etablert lekkasjestopper eller annen sikring under rørføring og oppvaskkum.
Løs dør og defekte hengsler skyldes mekanisk slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ettermonteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Defekte hengsler bør skiftes og dør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Konsekvens
Manglende lekkasjesikring kan medføre skjult vannlekkasje og fuktskade i innredning og konstruksjon før forholdet oppdages.
Defekte hengsler kan føre til ytterligere slitasje og redusert brukskomfort.

TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og registrert funksjonssvikt på innredning.
Det er ikke påvist fuktskade ved befaringstidspunktet.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (omluft), og det er ikke etablert forsert eller mekanisk avtrekk med avkast til det fri.
Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset og tilfredsstiller ikke anbefalingene for fullverdig luftutskiftning på kjøkken iht. NS 3600, da luften kun resirkuleres gjennom kullfilter.
Kullfilter reduserer lukt, men gir ikke reell ventilasjon ettersom fukt, varme og forurenset luft ikke transporteres ut av rommet.

Det er ikke registrert avtrekk til kjøkkenets nåværende plassering.
Kjøkkenet er flyttet ut i stue, og opprinnelig avtrekksjakt er plassert i alkove som tidligere var kjøkken.
Ventilasjonsløsningen er dermed ikke tilpasset dagens romfunksjon.
Årsak
Avtrekksviften er ikke tilkoblet kanal til det fri, men fungerer som omluftsløsning med kullfilter.
Ved flytting av kjøkken er opprinnelig avtrekksløsning ikke videreført eller tilpasset ny plassering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til det fri dersom dette er teknisk mulig.
Alternativt bør ventilasjonsløsningen gjennomgås av fagperson for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning i henhold til rommets bruk.
Regelmessig rengjøring og utskifting av kullfilter anbefales.
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.
Konsekvens
Begrenset ventilasjon kan føre til redusert fjerning av fukt og partikler, noe som kan gi dårligere inneklima, økt luktbelastning og fettavsetninger på overflater over tid.
Manglende avtrekk kan også bidra til økt fuktbelastning i boligen.

TG2 settes for å belyse begrenset ventilasjonsløsning og manglende tilpasning etter flytting av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nyere kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert på badet ved WC.

Ingen lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg som dette.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert malte kobberrør fra byggeår.
Det er observert irr og misfarging på enkelte skjøter, noe som kan være tegn på begynnende korrosjon.
Forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.
Det ble ikke registrert lekkasje ved befaringstidspunktet.
Årsak
Irr og misfarging vurderes å skyldes naturlig aldring, påvirkning fra vannkvalitet eller mekanisk belastning over tid.
Enkelte vannrør er fra byggeår, og alderen på deler av anlegget tilsier at forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og skjøter.
Det bør planlegges for fremtidig utskifting av vannrør som følge av alder og forventet levetid.
Konsekvens
Aldersrelatert svekkelse og begynnende korrosjon kan over tid øke risikoen for lekkasje og vannskade.
Utskifting må påregnes på sikt.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet forventet levetid og registrerte tegn til aldersrelatert svekkelse, uten påvist lekkasje ved befaringstidspunktet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og soil fra byggeår.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nyere kjøkken.
Ingen lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg som dette.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 1964 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsrørene.
Avløp for vaskemaskin plassert i entré har registrert motfall på avløpsledning.
Det er videre observert at avløpsrøret ikke er klamret/festet i henhold til anbefalt utførelse.
Årsak
Enkelte avløpsrør er fra byggeår, og alderen på deler av anlegget tilsier at forventet teknisk levetid er passert.
Motfall og manglende klamring vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales kontroll og eventuell utbedring av fallforhold og forskriftsmessig klamring av avløpsledning for vaskemaskin.
Det bør planlegges for fremtidig utskifting av avløpsrør som følge av alder og forventet levetid.
Konsekvens
Overskredet levetid kan over tid øke risikoen for lekkasje eller driftsproblemer.
Motfall kan medføre redusert avrenning og økt risiko for tilstopping, mens manglende klamring kan føre til bevegelser og belastning på skjøter.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet forventet levetid og registrerte avvik.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1964 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at kjøkkenet ikke har etablert avtrekk.
Kjøkkenet er tidligere flyttet, og opprinnelig avtrekkspunkt er fjernet.
Det er dermed ikke etablert mekanisk avtrekk tilpasset kjøkkenets nåværende plassering.
Årsak
Ved flytting av kjøkken er avtrekksløsningen ikke tilpasset ny plassering.
Ventilasjonsløsningen er dermed ikke endret i takt med romfunksjonen og tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk til det fri, tilpasset kjøkkenets nåværende plassering.
Løsningen bør prosjekteres og utføres av fagperson.
Konsekvens
Manglende avtrekk kan medføre redusert fjerning av fukt og matos, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning, lukt og svekket inneklima.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekksløsning etter flytting av kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og digital-bredbåndstjenester i leiligheten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med:
Eldre radiatorer med eldre ventiler er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Det ble ikke observert lekkasjer på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg som dette.
Det anbefales derfor jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling.

Varmekilder/radiatorer ble ikke funksjonstestet under befaringen.
Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med disse.
Ventiler er kontrollert og funnet regulerbare.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Radiatorer vurderes å være fra byggeår.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for anlegg for vannbåren varme og tilhørende radiatorer.
Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for slitasje og redusert effektivitet over tid.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring og bruk over tid.
Tekniske installasjoner som vannbårne varmeanlegg og radiatorer har begrenset forventet levetid, og komponenter vil gradvis forringes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av anlegget.
Det må påregnes oppgradering eller utskifting av komponenter på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan over tid medføre redusert varmeeffekt, lekkasjer i komponenter eller økt vedlikeholdsbehov.

TG2 settes på bakgrunn av alder og overskredet halv brukstid, uten at det er registrert funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 25 Amp
Sikringsskap er montert i fellesgang.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Kodar elektro og VVS AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.

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?
   Nei
   Det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.

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?
   Ukjent Eier har leid ut leiligheten og ikke bodd der selv.

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?
    Ja

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Det er registrert hull i inntaks skap som ikke tettet med godkjente gjennomføringer.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er registrert hull i inntaksskap som ikke er tettet med godkjente gjennomføringer.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hovedanlegget eller for øvrige elektriske arbeider i boligen.
Årsak
Manglende tetting i inntaksskap vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold.
Manglende dokumentasjon kan skyldes at arbeider er utført før krav til dokumentasjon ble etablert, eller at dokumentasjon ikke er fremlagt ved befaring.

Avvik
Vindu i alkove tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei basert på størrelse og høyde over gulv.
Rommet fremstår ikke med godkjent rømningsvei etter dagens krav.
Årsak
Rommet er tidligere kjøkken, og vindusløsningen er ikke tilpasset bruk som soveplass.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det anbefales at inntaksskap gjennomgås og tettes med godkjente gjennomføringer av registrert elektroinstallatør.
Det bør innhentes samsvarserklæring og eventuell øvrig dokumentasjon fra eier, installatør eller nettselskap.
Ved manglende dokumentasjon anbefales kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson.
Konsekvens
Manglende tetting kan medføre redusert kapslingsgrad og økt risiko for støv- og fuktpåvirkning.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk.

Tiltak
Det anbefales vurdering av rømningsforhold dersom rommet skal benyttes eller som soveplass.
Konsekvens
Manglende rømningsvei kan medføre redusert personsikkerhet ved brann.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	35	2		37	3
SUM	**35**	**2**			**3**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, alkove	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 1,8m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.
Mindre ikke søknadspliktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte av kjøkken til stue.
Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente løsninger/tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	305		0	13059.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Enerhauggata 1

Hjemmelshaver
Enerhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENERHAUGEN BORETTSLAG	948152525			Pedersen Kine Aas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
160

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i en rolig gate på toppen av Enerhaugen/Tøyen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen/området er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Om tomten

Andel i felles eiet tomt for borettsslaget på 13 059,4 m2.
Sameiet har et stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, parkeringsarealer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TV9845

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kine Aas Pedersen	9578-5999-4-3149458	2026-07-23 11:16:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enerhauggata 1, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Kine Aas Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Se kommentar under punkt vann og avløp.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført rehabilitering i felles garasjeanlegg i regi av borettslaget. Utført arbeid i forbindelse med lekkasje i kjellerbod regi av borettslaget. Lekkasjen har ikke påvirket min bod direkte.

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Installert ny komfyrvakt i 2025 gjennomført av faglært i familie.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjeplass med el-billader kan leies i regi av boretslaget.

---

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: Installert waterguard ved vaskemaskinen som står utenfor våtrom i min eiertid. ¨
Utført 25.02.22 av: MITHASSEL INGENIØR OG RØRLEGGERBEDRIFT AS

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bruksendring gjort før min eiertid ved å flytte kjøkkenet ut i stue.

---

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?

Ja

Beskriv: Under befaring av takstmann ble det registrert sprekker og misfarging i fuger, samt sprekker/hull i flere fliser på bakgrunn av eldre bad/slitasje.

---

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)

Ja

Beskriv: Vannlekkasje i felles bodområdet, ikke påvirket min bod direkte. Utbedret i regi av boretslaget.

---

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

Eventuell kommentar: Det er observert riss og mindre sprekker i innvendige vegger og/eller himlinger.

---

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

Ja

Beskriv: Liten lekkasje i avløpsrøret under kjøkkenvasken. Feilen ble utbedret ved at røret er skiftet. Det har også vært delvis tett avløp i kjøkkenvasken og i sluket på badet. Dette ble utbedret med avløpsrens. Forholdene ble oppdaget etter utleie av boligen og skyltes manglende vedlikehold som nå er utbedret og i orden.

---

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?

Ja

Beskriv: Porttelefonen nede fungerer som normalt. Ringeklokken utenfor privat inngangsdør er ikke koblet opp og fungerer derfor ikke. Ny er kjøpt inn og kan trolig enkelt tilkobles.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tillstandsrapport medføler salget.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt våtromsrenovering som vil medføre økte felleskostnader. Se eget skriv.

---

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 vedtatt våtromsrenovering som vil medføre økte felleskostnader. Se eget skriv.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0042/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kine Aas Pedersen	**2026-07-23**

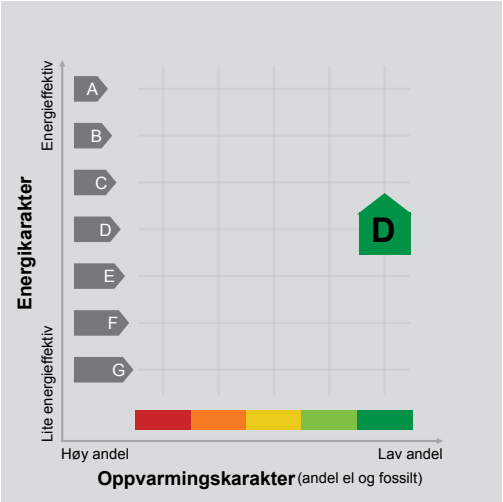
Identifikasjon

Kine Aas Pedersen

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-3029-3030-3032-4029-4030-4032
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81473498
Merkenummer	Energiattest-2025-197633
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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0042/26 . Vår ref.: 0054-1-4030 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Enerhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948152525
Andelseier:	Pedersen, Kine Aas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4030
Adresse:	Enerhauggata 1, 0651 OSLO
Andelsnummer:	160
Gnr.	230
Bnr.	305

Borettsinnskudd: Kr. 5 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987243115
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	65 153 762,00
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: 3 260,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	189,00	
Felleskostnader	3 071,25	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	514,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 512,-
Annen formue:	35 250,-
Gjeld:	84 614,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11438783
Restsaldo:	2 590,52
Kapitalkostnader:	902,48
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987243115
Restsaldo:	80 328,37
Kapitalkostnader:	443,06
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 918,89,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/54

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kåre Snipsøyr og Thomas Nordvik Strandberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Fra Vedtekter for Enerhaugen borettslag:

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Følgende fordeling ligger til grunn:

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

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til bodansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

Sak 7

Uttalelse angående rusmiljøet på Grønland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Uttalelsen støttes

Forslag til vedtak

Uttalelsen fra Grønland beboerforening støttes

Vedlegg

3. Uttalelse Grønland beboerforening.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Sigve Lærdal
  Gjenvalg

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

- Adrian Mekki
  Ny
- Jeanette Rød
  Gjenvalg

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

- Elisabeth Medlien
  Ny
- Halvdan Lind Høverstad
  Ny

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

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

Vedlegg

1. Presentasjon av kandidatene.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Sigve Lærdal

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

- Miriam Blåmoli

Styrets arbeid i 2025

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

Vedlikeholds- og utviklingsprosjekter

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

Drift, organisasjon og administrasjon

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

Sikkerhet, beredskap og HMS

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

Infrastruktur og leverandøravtaler

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

Eiendom, lokaler og fellesområder

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

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

Beboersaker og bomiljø

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

Generalforsamlinger og formelle forhold

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

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

Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

Informasjonskanaler fra styret

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

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

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

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

Internett – OBOS Nett

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

Fellesvaskeri – betaling og reservasjon

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

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

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

Renter og lånebetingelser

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

Forsikring

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

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

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

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

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

Kontorsted for driftskontoret og styret

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

Styret

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

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

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

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

Driftskontoret

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

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

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

Tilbakerømningssystem på fellesdører

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

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

Nøkler

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

Vektertjeneste

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

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

Renhold

Borettslagets renholdstjenester leveres av Østlandske Rengjøring AS.

Garasjeplasser til utleie

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

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

Boder

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

Sykkelparkering

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

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

Parsellhager

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

Brannsikkerhet

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

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

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

HMS – helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av bolig (bruksoverlating)

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

Oppvarming

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

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

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

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

1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

***

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 348 318**	**-418 734**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 834 159	130 416
Tilbakeføring av avskrivning	16	350 580	262 776
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-179 067	-920 688
Tillegg for nye langsiktige lån	20	3 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	63 951 358
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 240 628	-50 624 861
Innsk. øremerk. bankkto		-24 409	-27 509
Utlån langsiktig fordring		0	-4 441
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**7 740 634**	**12 767 051**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**20 088 952**	**12 348 318**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		21 876 563	15 643 565
Kortsiktig gjeld		-1 787 611	-3 295 247
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**20 088 952**	**12 348 318**

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

RESULTATREGNSKAP

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

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

BALANSE

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

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

Oslo, 25.02.2026
Styret i Enerhaugen Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-565 000
SUM STYREHONORAR	**-565 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-17 224

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	190 250
SUM VASKERI	**190 250**

NOTE 10
GARASJER

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

NOTE 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 15
BYGNINGER

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

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

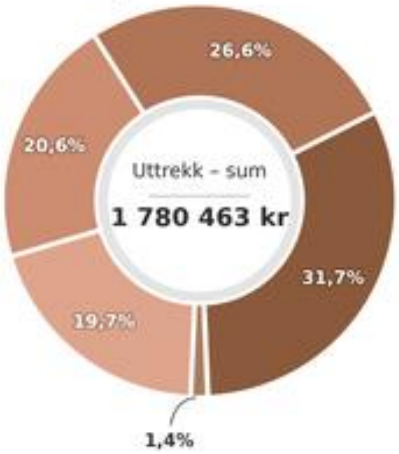
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram ENERHAUGEN BORETTSLAG



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



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

Kostnadsforklaring – ENERHAUGEN BORETTSLAG 2025

Energi/fyring

Beløp: 5 347 901 kr

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

Øvrig drift og vedlikehold

Beløp: 4 531 550 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 4 207 673 kr

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

Finanskostnader

Beløp: 3 595 747 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 3 183 235 kr

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

Større rehabilitering

Beløp: 2 761 183 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 2 620 825 kr

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

Avdrag på lån

Beløp: 2 240 628 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 2 174 189 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 397 611 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 565 000 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 473 200 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 366 488 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 350 580 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 24 500 kr

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

Ladekostnader EL-bil

Beløp: 695 kr

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

Uttalelse fra Årsmøte i sameiet/borettslaget april 2026

DET ER NOK NÅ: FLYTT FYRLYSET!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 247.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Delsett og Joakim Grønli er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 565 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 565 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Fastsettelse av andre honorarer

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

Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

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

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Prioritere rehabilitering av bad

Fremmet av: Frikk Nesse

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

Styrets innstilling
Styret henviser til årsberetningen fra styret. Styret jobber med denne saken da vi ser at våtromsrehabilitering er noe som bør prioriteres. Vi vil derfor kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, mest sannsynlig ila. våren/høsten hvor dette blir hovedtema. Rekkefølgen fra tidligere generalforsamling må derfor vurderes for hvilke prosjekt som skal tas først. Vi har også foretatt en energikartlegging og hvor det foreligger flere scenarioer for energieffektivisering av borettslagets infrastruktur.

Basert på beboermøte avholdt 24.04 i St. Hallvards kirke:

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

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

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

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

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

8. Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Fremmet av: Line Rude Jacobsen

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

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

Forslaget støttes ikke.

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

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

9. Beredskapsplan for EBRL

Fremmet av: Martin Blindheim

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

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

Forslaget støttes.

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

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

10. Sakmelding til årsmotet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

Fremmet av: Karin Hetland

Helse-miljø-sikkerhet i Enerhaugen borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget støttes ikke.

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

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

11. Bruk av ledige lokaler

Fremmet av: Magnus J. Delsett

Bakgrunn:

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

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

Forslag:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret setter pris på engasjementet.

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

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

Transaksjon 09222115557545419729 Signert ANT2, MD, JG

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

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

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

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

Forslaget støttes ikke på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

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

12. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigve Lærdal (151 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigve Lærdal

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Robert Ødegaard
Miriam Blåmoli

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Anders Elias Tschernutter
Mari Winsents

Valgkomité (1 år)

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

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

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigve Lærdal (156 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigve Lærdal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Krzysztof Sikorski (152 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Krzysztof Sikorski

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/54

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Utdrag fra vedtekter Enerhaugen borettslag:

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og faktiske forhold

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

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

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

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

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

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

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

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

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

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

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

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

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

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

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

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

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

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Vedlegg

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

Likviditetsanalyse Enerhaugen Borettslag

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

Likviditetsanalyse

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

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

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

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

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år.

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

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

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

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 40 år.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

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

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Daniel Edvardsen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 03 10 11

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 og 2.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. februar 2026 kl. 18:00, St. Hallvard kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Velkommen og valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll, tellekorps og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden
6. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Velkommen og valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret i Enerhaugen borettslag foreslår at Kent Varmedal velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Kent Varmedal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll, tellekorps og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Det bør også velges minst to personer til å telle stemmer ved avstemminger som håndsopprekning.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Nicolai Trætteberg fra OBOS som protokollfører. Styret foreslår videre at generalforsamlingen velger to av de fremmøtte som tellekorps, og to av de fremmøtte andelseierne til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg valgt. Som tellekorps ble [Navn] og [Navn] valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamling reguleres i vedtektenes kapittel 9. Her fremkommer det:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling:
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 0054 Enerhaugen Borettslag Vedtekter.pdf

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forretningsorden for ekstraordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

1. Andelseiere har tale-, forslags- og stemmerett i samsvar med vedtektene. Andre med møterett kan gis ordet av møteleder.
2. Taletid er inntil **3 minutter per innlegg**. Replikk kan gis med inntil **1 minutt**. Generalforsamlingen kan vedta endringer i taletiden.
3. Forslag skal fremmes skriftlig til møteleder før saken tas opp til votering. Kun saker oppført i innkallingen kan behandles.
4. Møteleder kan foreslå å sette strek i debatten. Forslag om strek avgjøres med simpelt flertall.
5. Avstemning skjer ved håndsopprekning.

6. Møteleder har ansvar for ro og orden og kan frata ordet ved brudd på forretningsordenen.

Forslag til vedtak

Forretningsorden godkjennes

Sak 6

Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og faktiske forhold

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

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

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

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

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

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

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

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

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

2013–2015

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

2016

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

2017

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

2018 (ekstraordinær generalforsamling)

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

2020

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

2025 – forslag om å prioritere rehabilitering av bad

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

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

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

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

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

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

- **Norsk Rørfornying** har tilbudt rørfornying av avløpsrør for hele borettslaget til ca. 18,65 mill. kroner inkl. mva. Tillegg for rehabilitering av sluk kommer i tillegg og er ikke inkludert i grunnprisen. Styret kan ikke se at tilbudet er korrekt utformet, siden mottatt tilbud gjelder 392 bad og vil ikke være direkte sammenlignbart siden borettslaget består av 472 leiligheter.
- **TT Teknikk** har tilbudt rørfornying av avløpsstammer og grenrør til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva., med ytterligere kostnader for ventilasjonssjakter, pågreninger i leiligheter og eventuelle bygningsmessige arbeider.

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

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

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

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

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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

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

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

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

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

Konklusjon

For gjennomføring av prosjektet planlegger styret å engasjere ekstern prosjektleder (eget firma) som skal representere borettslaget gjennom hele prosjektfasen. Prosjektleder vil blant annet utarbeide tilbudsgrunnlag, innhente og evaluere tilbud fra entreprenører, bistå styret i valg av entreprenør, samt følge opp kontrakt, fremdrift, kvalitet, økonomi og kommunikasjon med beboerne underveis. Borettslaget vil formelt være byggherre, mens prosjektleder ivaretar den daglige prosjektoppfølgingen på vegne av styret, inkludert byggemøter, befaringer i leiligheter, økonomioppfølging og overtakelse.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Vedlegg

2. 0054 Enerhaugen Borettslag - likviditetsanalyse DE 11.07.25.pdf

3. Oversikt kostnadsanslag.pdf

4. 2007 Borgarting Lagmannsrett - Dom - RG-2007-706 (Ulven borettslag).pdf

5. Blank side.pdf

Likviditetsanalyse Enerhaugen Borettslag

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

BESKYTTET

Likviditetsanalyse

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

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

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

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

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år.

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

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

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

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 40 år.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

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

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Daniel Edvardsen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 03 10 11

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 og 2.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152525
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 388.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sigve Sandvik Lærdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **323**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **322**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Utdrag fra vedtekter Enerhaugen borettslag:

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **296**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Bakgrunn og faktiske forhold

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

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

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

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

samtidig rehabilitering av våtrom, da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og redusert belastning for beboerne sammenlignet med en oppdelt gjennomføring.

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

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

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

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

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

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

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

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

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

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

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

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

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

Dette er også fastslått i rettspraksis. I Borgarting lagmannsretts dom RG-2007-706 (Ulven borettslag) ble vedtak om omfattende våtromsrehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør ansett som lovlig vedtatt med

simpelt flertall, da tiltaket var begrunnet i nødvendig vedlikehold av felles anlegg og ikke ble ansett som en standardheving som utløser krav om kvalifisert flertall. Dom fra Borgarting lagmannssrett er vedlagt.

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

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

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

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

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

- **Norsk Rørfornying** har tilbudt rørfornying av avløpsrør for hele borettslaget til ca. 18,65 mill. kroner inkl. mva. Tillegg for rehabilitering av sluk kommer i tillegg og er ikke inkludert i grunnprisen. Styret kan ikke se

at tilbudet er korrekt utformet, siden mottatt tilbud gjelder 392 bad og vil ikke være direkte sammenlignbart siden borettslaget består av 472 leiligheter.

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

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

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

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

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

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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

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

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

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

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

Konklusjon

For gjennomføring av prosjektet planlegger styret å engasjere ekstern prosjektleder (eget firma) som skal representere borettslaget gjennom hele prosjektfasen. Prosjektleder vil blant annet utarbeide tilbudsgrunnlag,

innhente og evaluere tilbud fra entreprenører, bistå styret i valg av entreprenør, samt følge opp kontrakt, fremdrift, kvalitet, økonomi og kommunikasjon med beboerne underveis. Borettslaget vil formelt være byggherre, mens prosjektleder ivaretar den daglige prosjektoppfølgingen på vegne av styret, inkludert byggemøter, befaringer i leiligheter, økonomioppfølging og overtakelse.

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

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

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

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

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **220**
Antall stemmer mot vedtaket: **149**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152525
Møtet ble avholdt 19. februar kl. 18:00, St. Hallvard kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 315
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 63

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Velkommen og valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret i Enerhaugen borettslag foreslår at Kent Varmedal velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kent Varmedal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll, tellekorps og protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Det bør også velges minst to personer til å telle stemmer ved avstemminger som håndsopprekning.

Styrets innstilling
Styret foreslår Anders Nicolai Trætteberg fra OBOS som protokollfører. Styret foreslår videre at generalforsamlingen velger to av de fremmøtte som tellekorps, og to av de fremmøtte andelseierne til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg valgt. Som tellekorps ble Bjarte Lærdal, Halvdan Høverstad og Synnøve Skjelle valgt. Som protokollvitner ble Joakim Grønli og Stefan Johnsen valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamling reguleres i vedtektenes kapittel 9. Her fremkommer det:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling:
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Forretningsorden

Forretningsorden for ekstraordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

1. Andelseiere har tale-, forslags- og stemmerett i samsvar med vedtektene. Andre med møterett kan gis ordet av møteleder.
2. Taletid er inntil **3 minutter per innlegg**. Replikk kan gis med inntil **1 minutt**. Generalforsamlingen kan vedta endringer i taletiden.
3. Forslag skal fremmes skriftlig til møteleder før saken tas opp til votering. Kun saker oppført i innkallingen kan behandles.
4. Møteleder kan foreslå å sette strek i debatten. Forslag om strek avgjøres med simpelt flertall.
5. Avstemning skjer ved håndsopprekning.
6. Møteleder har ansvar for ro og orden og kan frata ordet ved brudd på forretningsordenen.

Forslag til vedtak:
Forretningsorden godkjennes

Vedtatt. Det ble samtidig tatt til votering hvorvidt ekstraordinær generalforsamling skal utsettes basert på plasskapasitet i lokalet.

✓ **Sak 6 inkludert konstituerende saker tas opp til votering med ny innkalling når egnede lokale er på plass.**

Flertallet av stemmeberettigede voterte for å utsette generalforsamlingen til et egnet lokale er på plass.

6. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

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

Document ID 09222115557570495024 Signert KV, ANT2, JG, SAJ

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

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

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

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

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

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

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

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

2013–2015

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

2016

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

2017

Med bakgrunn i tilstandsrapport fra Hjellnes Consult presenterte styret en *anbefalt* intern prioritering (betong/fasader → vinduer og balkongdører → VVS).
Vedtaket som ble fattet gjaldt imidlertid kun fullmakt til videre betongundersøkelser og at styret skulle legge

frem en samlet fremdrifts- og økonomiplan for senere behandling. Selve rekkefølgen ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

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

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

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

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

Tilsvarende gjelder Norsk Rørfornying, som også tilbyr strømpefornying av avløp som et isolert tiltak. TT Teknikk og Norsk Rørfornying har gitt prisestimat basert på rørfornying/strømpeforing av avløpsrør. TT Teknikk sitt estimat for rørfornying av stammer og grenrør er priset til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva, og omfatter kun

rehabilitering av avløpsrør. Tilbudet inkluderer ikke utskifting av vannrør, sluk eller tilbakeføring av bad, og forutsetter i tillegg separate arbeider for pågreninger, sluk og bygningsmessige inngrep.

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

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

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

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

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

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

- **Norsk Rørfornying** har tilbudt rørfornying av avløpsrør for hele borettslaget til ca. 18,65 mill. kroner inkl. mva. Tillegg for rehabilitering av sluk kommer i tillegg og er ikke inkludert i grunnprisen. Styret kan ikke se at tilbudet er korrekt utformet, siden mottatt tilbud gjelder 392 bad og vil ikke være direkte sammenlignbart siden borettslaget består av 472 leiligheter.
- **TT Teknikk** har tilbudt rørfornying av avløpsstammer og grenrør til ca. 18,6 mill. kroner inkl. mva., med ytterligere kostnader for ventilasjonssjakter, pågreninger i leiligheter og eventuelle bygningsmessige arbeider.

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

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

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

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

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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

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

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

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

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

Konklusjon

For gjennomføring av prosjektet planlegger styret å engasjere ekstern prosjektleder (eget firma) som skal representere borettslaget gjennom hele prosjektfasen. Prosjektleder vil blant annet utarbeide tilbudsgrunnlag, innhente og evaluere tilbud fra entreprenører, bistå styret i valg av entreprenør, samt følge opp kontrakt, fremdrift, kvalitet, økonomi og kommunikasjon med beboerne underveis. Borettslaget vil formelt være byggherre, mens prosjektleder ivaretar den daglige prosjektoppfølgingen på vegne av styret, inkludert byggemøter, befaringer i leiligheter, økonomioppfølging og overtakelse.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets forslag vedtas

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Saken utsettes, ref. utfyllende tekst i sak 5

Vedtatt. Votering over utsettelse ble tatt til votering i sak 5.

VEDTEKTER

for Enerhaugen Borettslag org nr 948 152 525

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Enerhaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannslukningsapparater og røykvarslere
Røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten.

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR FYRINGSANLEGGET I ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3 — TELEFON 41 71 80

KOPI

Oslo, den 3/12-1965

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Enerhaugen Syd blokk D.

Bolig

Bolig blokk med butikker og garasje.

Journalen

59/1149

Avsluttende synsforretning

1/4-1965

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.

Arkitekt Sofus Hougen, Torggt. 17, Oslo 1.

Siv.ingeniör E. Bretke, Bölerlia 13, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Underskrift av

G. Høber.

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

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Enerhaugen borettslag
Smedgata 32

0651 OSLO

Flom, Frode
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/saksnr.	Journr.
531.7	93011795	94/5253

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
28. januar 1994

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

FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Kristian Haugen
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

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

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

Ferdigattest - Enerhauggata 1 - 7

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

Thea Ulven Munkeby - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

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

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

66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAS

Arbeidets art
Utskifting vinduer

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

Byggherre

Enerhaugen Brl.
v/Arne Bækholt
Enerhauggata 7

0651 OSLO 6

THE/bs

Ansvarshavende

Tømmerm. Asbjørn Nyborg
Grønlandsleiret

0190 OSLO 1

Dato 21.5.90.

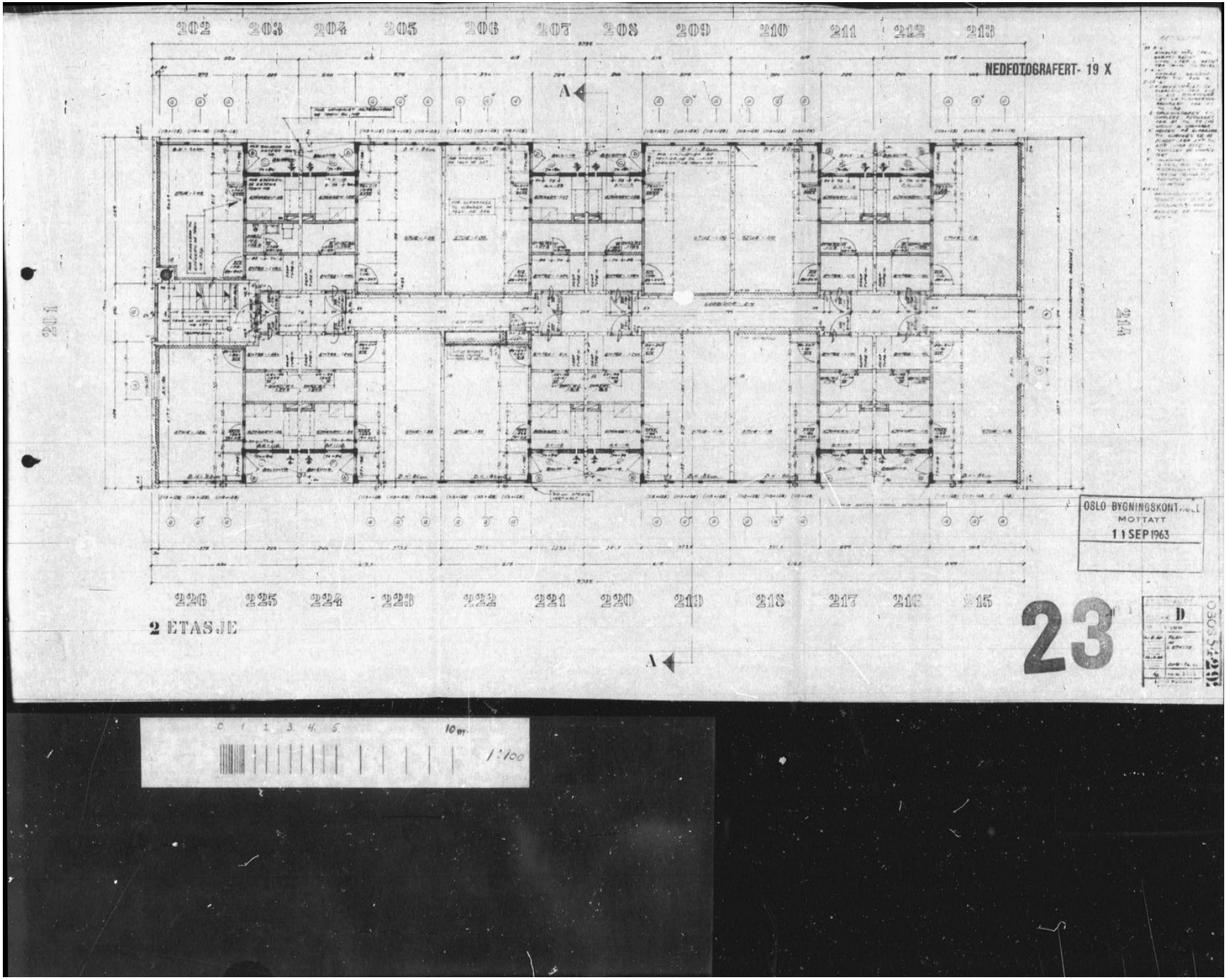
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

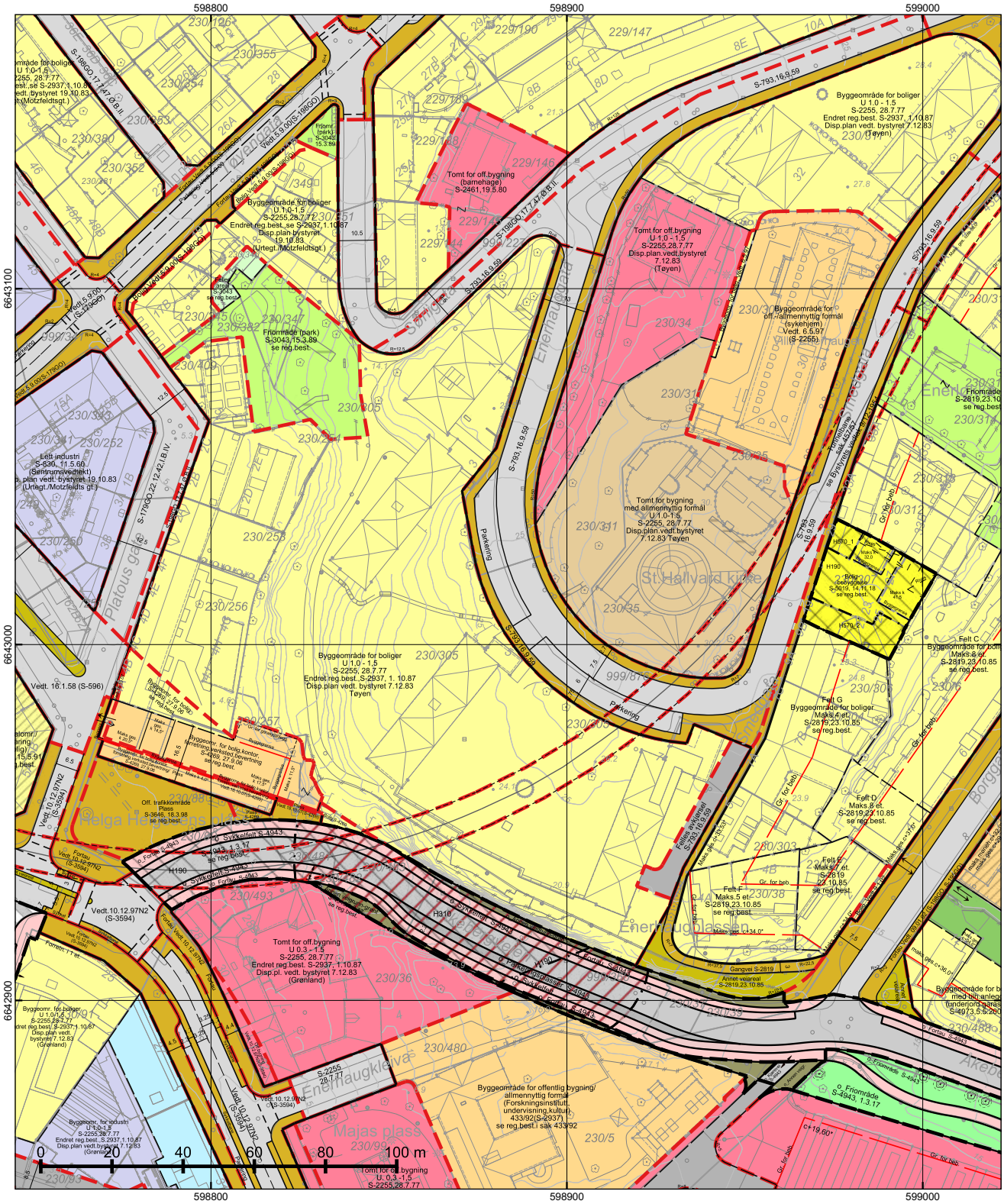
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Utl. C-16. ANDV080


202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213
A
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
201
214
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
11 SEP 1963
226 225 224 223 222 221 220 219 218 217 216 215
2 ETASJE
A
23
D
0303 5229
0 1 2 3 4 5 10m
1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

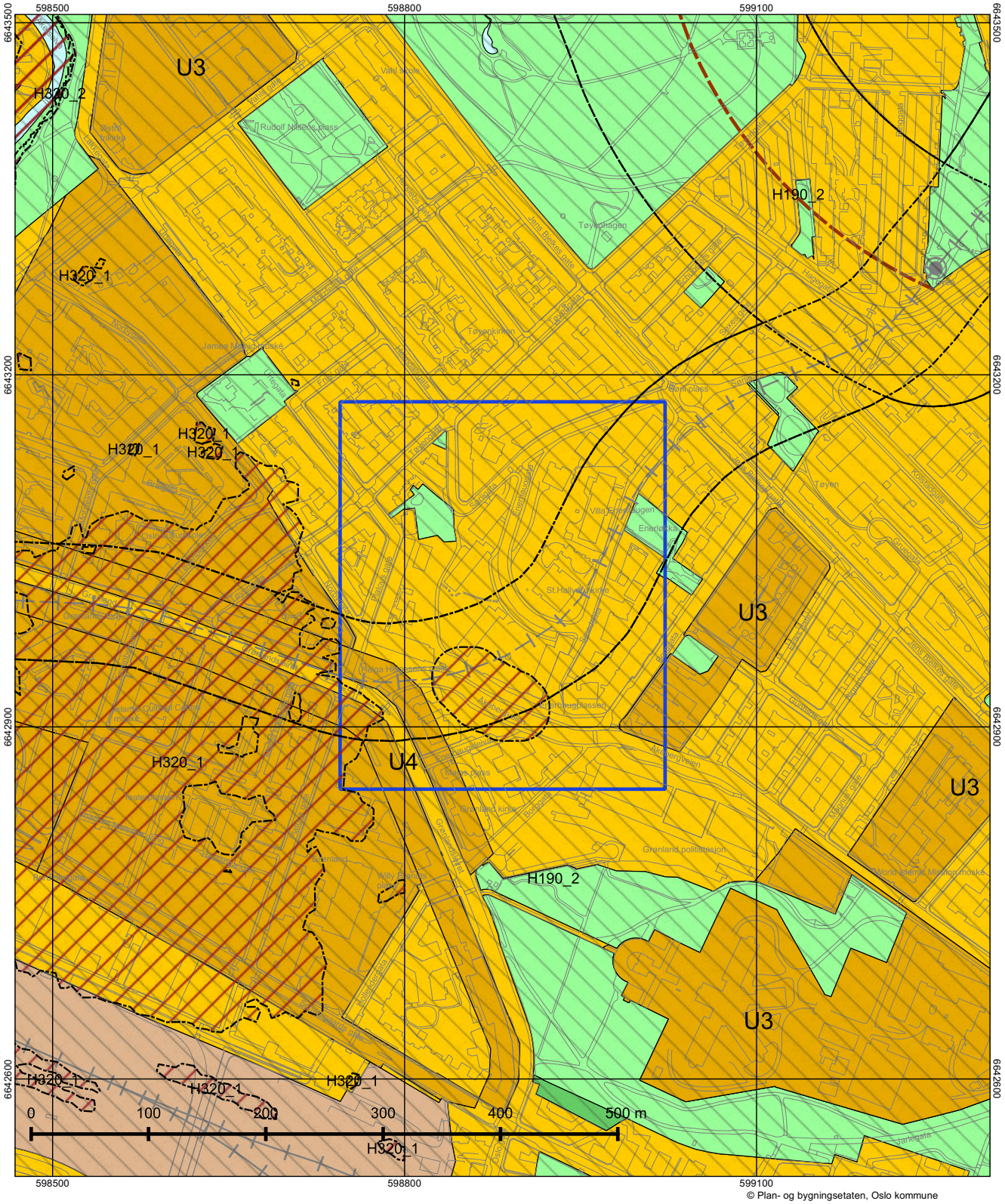
PlottID/Best.nr: 156868/ 86531521
Deres ref.:
Adresse: Enerhauggata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/305

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156868/86531521
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-793

Regulerings- og bebyggelsesplan for Enerhaugen.

S-793 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.09.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901489
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V240894

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4269

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.

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

Området skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent opparbeidelsesplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det skal som et minimumskrav avsettes 0,6 garasjeplasser for leiligheter på 3 rom eller mer og 0,4 garasjeplasser for mindre leiligheter. Sykkelparkering skal anordnes etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 12. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.
For inspeksjonskjøring og annen nødvendig kjøring til tunnelatkomst for Oslo Sporveier, tillates kjøring over fortau til Åkebergveien. Bredde avkjørsel skal maksimum være 4,0 meter.

§ 13. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreduserende tiltak skal være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 14. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det være opparbeidet uteoppholdsareal m/lekeplass på terreng på dagens ubenyttede del av gnr. 230 bnr. 305.

Oslo

45757

Regulering av tunnelbanen fra Akerselva til Tøyen stasjon.

45757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.08.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195703412
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bystyrets vedt.9/12-1954 - Hovedplan for T-banen
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

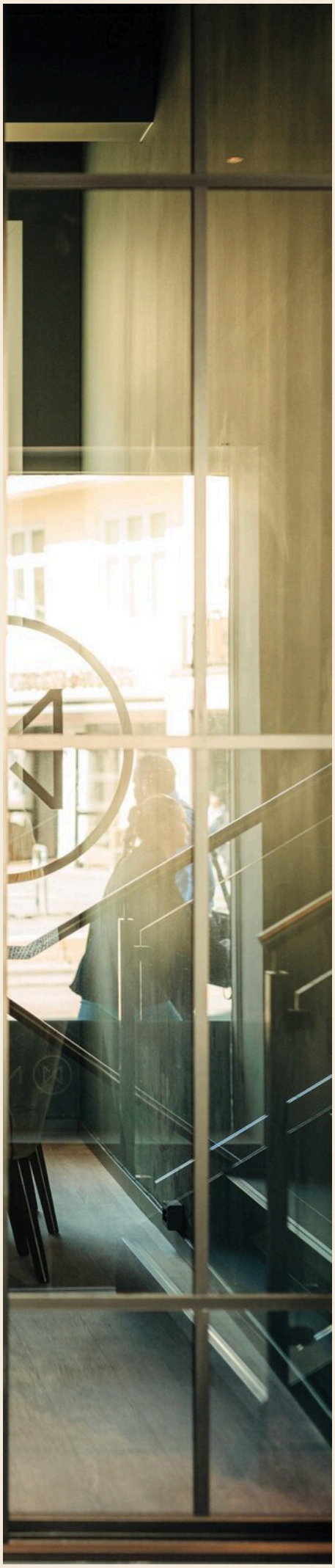
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Enerhauggata 1 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Aksel Solberg

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.solberg@nordvikbolig.no
959 65 071