

Smedgata 32



Velkommen til

Smedgata 32



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Enerhaugen/Tøyen

Arealeffektiv og lys 1-R m/sovealkove og balkong | Separat kjøkken | Oppvarming/V.V inkl | Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	4 100 000,-
Fellesgjeld	85 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 194 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 344,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Megler	Silje Marie Johansen
Telefon	452 39 084
E-post	s.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Silje M. Johansen har gleden av presentere flotte Smedgata 32!

Leiligheten byr på en god arealutnyttelse som åpner for flere innredningsmuligheter. Det er også en nydelig balkong med ettermiddag-og kveldssol!

Fra leiligheten er det kort vei til Tøyen, Oslo S, Botanisk Hage, Grünerløkka, Barcode, samt Sørenga med Sørenga Sjøbad og en rekke restauranter.

Kort fortalt:

- Smart arealutnyttelse
- Separat kjøkken
- Mulighet for å flytte kjøkken ut i stue for å få soverom
- Romslig stue med gode innredningsmuligheter
- Sovealkove med garderobeløsning
- Oppvarming og varmtvann inkludert i FK
- Praktisk med bod i samme etasje
- Lagringsskap i kjeller
- Kort vei til Tøyen torg
- Perfekt førstegangskjøp!
- Ekstra ordinær GF i høst vedr. våtromsrehabilitering

Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	36 kvm
TBA:	4 kvm

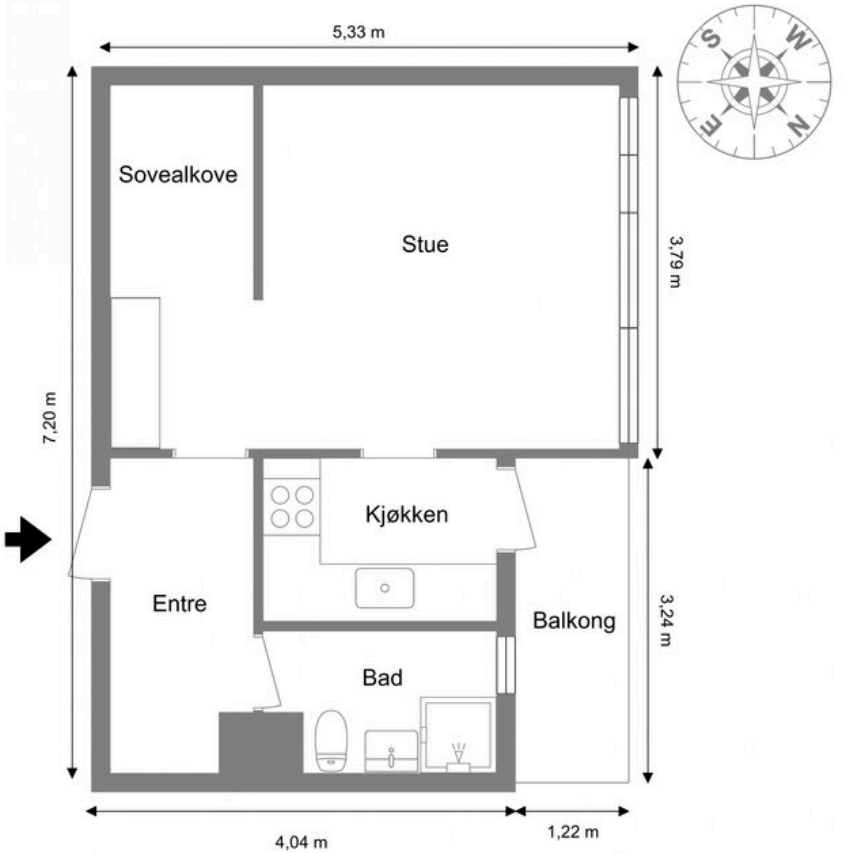
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og alkove
BRA-e: 2 kvm. Bod utenfor enheten
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 4 kvm.

BoligDesign AS

Smedgata 32

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ment som en illustrasjon og avik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


Mougins
Village








Mougins
Village
Crèche de Noël
Marché de Noël





















Informasjon

Smedgata 32

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0091/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 311 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 74 i Enerhaugen Borettslag, org.nr. 948152525

Selger
Sara Mathilde Epland

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
85 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 185 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 194 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 203 862,- (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.
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og alkove
BRA-e: 2 kvm. Bod utenfor enheten
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten har en takhøyde på 251 cm.
Det er også en bod utenfor enheten på 2 kvm, og en skapbod.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og alkove.

I tillegg disponerer leilighetene en bod i samme etasje på 2m^2.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy på en ryddig og praktisk måte. Entréen har lyse, nøytrale vegger og gulv belagt med parkett, noe som gir et moderne og stilrent uttrykk.

Stue:
Stuen oppleves som lys og hyggelig, med en gjennomtenkt planløsning som gir fleksible møbleringsmuligheter. Her er det godt med plass til både sofa, spisebord og annet møblement. Et stort garderobeskap med speildører gir praktisk og romslig oppbevaring. En lettvegg skiller stuen fra en koselig sovealkove med plass til seng – en smart løsning som utnytter arealet godt. Oppvarming via vegghengt radiator.

Kjøkken:
Separat kjøkken med klassiske, hvite fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass. Det er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter er plassert over stekesonen.

Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvest-vendt balkong på ca. 4 kvm, med plass til utemøbler.

Bad:
Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via vegghengt radiator. Det er mekanisk avtrekk via sentralt anlegg og tilluft gjennom spalte under døren. Badet får TG3 av takstmann pga alder, men det påvises ikke fukt eller andre problemer med våtrommet. I tillegg skal borettslaget ta opp på en ekstra ordinær generalforsamling i høst, våtromsprosjekt som omfatter rehabilitering av rør og våtrom.

Innvendig overflater:
Boligen har laminat på gulv og slette malte vegg/takflater.

Parkering

Borettslaget disponerer parkeringsplasser til utleie. Leiepriser pr mnd:

- Garasjeplass: 1 250,-

- Tillegg ladepunkt: 250 ,-
- Utendørs parkeringsplass: 550,-

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. mars 2023
Har du kjennskap til eiendommen? - Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? - Ja
Polisenummer: 2215469
Forsikret i: Protector As

Utført arbeid
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: Maling av fasade og rehabilitering av garasjeanlegg organisert av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier (faglært) byttet til smarthusbrytere og byttet lampe på bad ELTEL Networks As, 19.09.17, målerbytte Infratek Norge As, 17.01.18, AMS måler.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PBC (byggelederfirma) og Norconsult, oppgradering av garasjeanlegg og oppsett av 80 elbil ladepunkter, arbeid utført i 2023/2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, mekanisk ventilasjon ble renset og kontrollert i 2020 i regi av borettslag.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, foretatt i regi av borettslag i 2020. Måling viste resultater under grenseverdier. Dokumentasjon kan innhentes fra BRL.

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

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2023.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja, problemer med entreprenør Eide ifm garasjeprosjekt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, pågående vurdering om TV/bredbånds avtale.

Bygningssakkyndig

Magne Jonassen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 28.05.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
Leilighet beliggende i mindre leilighetsbygg med heis. Bygget har utvendige fasader av murverk forblendet med puss og liggende bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Brann- og lydklassifisert hovedytterdør. Balkongdør utført i trè med 2-lags glass fra 2011

TG3, Store eller alvorlige avvik:
Våtrom > Bad > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 100.000-300.000.

TG2, Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el-kontroll de siste 5 årene, bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete el-kontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge

av kontrollen.

TG2, Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Vinduer:
Vinduene er fra 1989 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.
Tiltak: For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket- men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger

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

Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

E - grønn

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

Oppvarming

Vannbåren varme i radiatorer.

Felles varmtvann.

Leiligheten har avtrekk via sentralt anlegg på bad og tilluft via vindusventiler og ventil i yttervegg på kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Strømkostnader for selger har ligget mellom kr 350-250,- pr mnd siste året.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 344,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 26.05.25 utgjør kr. 3.344,- pr md.

Herav:

- Felleskostnader: 2.856,-
- Internett: 191,-
- TV/Kabelanlegg: 297,-

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

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 913 565,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 654 259,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med OBOS Nett om kollektiv leveranse av internett til alle beboerne. Avtalen gir en teoretisk hastighet inntil 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting) per leilighet. Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signaler til alle beboerne på coax-nettet.

Borettslaget

Om borettslaget

Enerhaugen borettslag ligger sentralt i bydel Gamle Oslo, på adressene Enerhauggata 1, 3, 5 og 7 samt Smedgata 32 og 34.

Borettslaget har 470 andelsleiligheter og 2 vaktmesterleiligheter eid av borettslaget.

Bygningsmassen består av 4 høyblokker på fra 12 til 15 etasjer samt 2 lavblokker. I tillegg har borettslaget 5 garasjeanlegg (under blokkene), 4 fellesvaskerier og utleielokaler. Blokkene sto ferdige i 1964/1965.

Styreleder opplyser i e-post pr. 28/5,
- Borettslaget har noen store vedlikeholdsprosjekt som kommer, garasjeanleggene fullført.
- Deretter vil våtromsrehabilitering bli prioritert, og vi er så vidt kommet i gang med planleggingen. Her antar vi det blir beboermøter i skiftet august/september og en ekstra generalforsamling i oktober en gang for å forankre prosjekt og låneopptak hos beboerne. Dette blir et meget kostbart prosjekt for oss, men vi har ikke mulighet til å la være, tatt i betraktning bygningsmassens alder.
- Vi vil vurdere om vi samtidig vil være i stand til å gjennomføre et prosjekt for energieffektivisering, men litt uklart om vi har kapasitet. Dette prosjektet er stipulert til å gå i null, siden resultatet vil spare oss for energikostnader samtidig som vi er lovet støtte fra Enova.
- Fasaderehabilitering er også på planene, men har foreløpig siste prioritet gitt øvrige kostnader.
- Våtromsprosjektet vil medføre økning i fellesutgiftene, uten at vi har regnet eksakt på hvor mye det blir per dags dato.
- Vi har enkelt-tilfeller med skadedyr i enkelte leiligheter, og dette blir håndtert etter hvert som situasjonen blir oppdaget.

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

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

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

Garasjeplasser til utleie
Borettslaget har 168 innendørs garasjeplasser for bil, MC/Moped, lastesykler,

sykler o.l., og 23 biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Totalt 191 p-plasser. Se Vibbo for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebrl.no for å leie plass.

Oversikt over større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider:
2025: Ny utendørs LED-belysning på bygningene (inngangspartier og ved garasjeporter)
2025: Automatisk dørautomatikk
2024/2025: Oppgradert uteområdet i E5/E7
2024: Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)
2023: Garasjerehabilitering E1 og E7 (BT1)
2023: Automatiske døråpnere
2023: Oppgradert uteområdet i S32/34
2023: Sykkelstativ
2022: Automatiske døråpnere. Nye lamper i fellesarealer.
2021: Oppstart garasjerehabilitering. Rehabilitering bunnledninger. Skifte av hovedstoppekraner. Petrine Ryghs Vei. Rensing av ventilasjonskanaler
2020: Oppgradering låssystem. Maling av S32-fasaden
* Se vedlagt årsberetning for fullstendig liste over vedlikehold.

Forretningsfører

Obos BBL

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 85 000,-pr. 01.05.2025

SELSKAPETS TOTALE LÅN:

Lånenummer: HABA01-83987243115
Type: Annuitet, 12 terminer pr år
Restsaldo: 66.703.288,-
Restløpetid: 29 år 2 md.
Rente: Flytende, 5,49%

Lånenummer: HUS601-11438783
Type: Annuitet, 2 terminer pr år
Restsaldo: 3.125.104,-
Restløpetid: 2 år 4 md.
Rente: Fast, 1,08%
Rente: 1,08%

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.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Lånenummer: HABA01-83987243115
Restsaldo: 80.292,-
Kapitalkostnader: 461,-

Lånenummer: HUS601-11438783
Restsaldo: 3.749,-
Kapitalkostnader: 141,-

Fellesformue

Kr 24 626,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 130.416,-

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

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Protector AS
Polisenr. 1680824

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 948 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Et av hovedstadens mest spennende nabolag om dagen finner du på Tøyen. Tøyen har blitt et område i stadig utvikling med voksende urban identitet. Her finner du blant annet Øyafestivalen, Munchmuseet, Tøyenbadet, et spennende kultur-, aktivitetstilbud og byliv. Selve pulsen finner du på møteplassen Tøyen Torg. Her finner du et spennende byliv fra morgen til kveld, med butikker, restauranter og kafeer. Møt vennene dine på Postkontoret for en pizza eller hva med en Pad Thai hos Munks. En drink med kollegaene tar du på de unike barene Human Mote eller Glasnost. Morgenkaffen tilbys på flere steder, og kan likeså godt kombineres med nybakte skolebrød som varme pretzels eller piroger. Hele dagen, og kvelden gjennom, får du uansett unike mat- og kulturopplevelser på Tøyens nye kulturaktivitetshus Skatten som også ligger på torget. Tøyen Torg fremstår, etter en etterlengtet oppussing, i ny drakt og som et åpent, inkluderende og tilgjengelig torg for folk i alle aldre.

Ikke langt fra leiligheten ligger nye Tøyenbadet som åpnet våren 2025 og til sommeren åpner de utendørsbassenget i tillegg. Det nye Tøyenbadet er byens største badeanlegg og gir Oslo et nytt hovedbad for både idrett og publikum. Sørenga sjøbad er et perfekt samlingspunkt på varme sommerdager i byen. For den kulturelle kan man enkelt ta seg til Munchmuseet, Geologisk museum og Zoologisk museum. Her er det bare å velge og vrake! Tøyen og Grønland T-banestasjoner ligger ca. 5 minutters gange fra boligen, og tar deg til alle byens kanter. Ellers går flere busser slik som 60-bussen, 37-bussen og 20-bussen hele døgnet i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Boligblokk" på eiendommen datert 02.02.1970.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående byggesaker:
Smedgata 41 A-B - Fasadeendring - Oppføring av balkonger - Saksnummer: 200907183
Mottatt sak: 19.06.2009
Status: Tillatelse gitt
PBE etterlyser søknad om ferdigattest

Sørligata 10 - Rehabilitering av fasader - Saksnummer: 202460808
Mottatt sak: 05.09.2024
Status: Rammetillatelse gitt
Tiltaket omhandler å rehabilitere bygningens søndre og nordre fasade. Rehabiliteringen går ut på å bytte bygningens vinduer og dører, erstatte eksisterende balkonger og bytte fasadefarge.

Smedgata 27 - Oppføring av boligblokk - Bygg C - Saksnummer: 202008741
Mottatt sak: 13.03.2020
Status: Mottatt søknad om endring
Det er søkt om oppføring av et bolighus i fire etasjer på Enerhaugen i bydel Gamle Oslo. Bygget oppføres på en eiendom med eksisterende murbygg regulert til bevaring, blir oppført med teglfasader, flatt tak med takterrasse og takoppbygg. Tiltaket inngår i et prosjekt for eiendommen som også omfatter rehabilitering og ombygging av eksisterende bygg i Smedgata A og B, samt et nytt bolighus, bygg D, som sammenføyes med bygg A.
Det ble gitt ingangsettingstillatelse 20.10.23

Pågående plansak:
Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland - Saksnr: 202305104

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/311:
09.12.1986 - Dokumentnr: 80853 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

21.05.2012 - Dokumentnr: 394815 - Fredningsvedtak
Gjelder fredningsvedtak i medhold av lov om kulturminner § 15 og §19 jf §22.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1966 - Dokumentnr: 517340 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:305

19.10.1966 - Dokumentnr: 519131 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:34

09.08.1990 - Dokumentnr: 47946 - Grensejustering
284,4 m2 framålt bnr. 311 og lagt til bnr. 309.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1990 - Dokumentnr: 47946 - Grensejustering
56,1 m2 framålt bnr. 309 og lagt til bnr. 311.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1996 - Dokumentnr: 68212 - Grensejustering
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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 850,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisning gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 720,-

Samlet skal selger betale kr. 130 760,- 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 9. juni 2025

Megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Smedgata 32

Smedgata 32

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.3 km

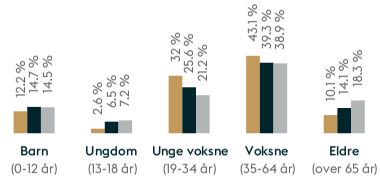
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	1 min 0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.1 km
Min Árbi	3 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 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene

Bra 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde balløe...	3 min
Tøyen skole	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	2 min
Fresh Fitness Grønland	5 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

Boligbygg med flere boenheter

Smedgata 32, 0651 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 311

Andelsnummer 74

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1647 **Referansenummer:** XV3081

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

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

Bolig Design AS

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

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i mindre leilighetsbygg med heis.
Bygget har utvendige fasader av murverk forblendet med puss og liggende bordkledning.
Taket er tilnærmet flatt og tekket med shingel/takpapp.
Leiligheten har en takhøyde på 251 cm å består av:
Entrè, bad, stue, alkove, kjøkken og balkong på 4 kvm.
Det er også en bod utenfor enheten på 2 kvm, og en skapbod.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert hovedytterdør.
Balkongdør utført i trè med 2-lags glass fra 2011.
Balkong på cirka 4 kvm med utsikt nord-vest.
Takoverbygget balkong utført i murverk.
Underlag er forblendet med terrassefliser i trè.
Høyden på rekkverk er målt til 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulv og slette malte vegg/takflater.
Fine overflater med lite slitasje. Veggflater ble malt i 2023.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i entrè og i stue. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i entrè målt høydeforskjell på 18 mm, og en høydeforskjell på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med sluk fra byggeår som er overflateoppusset i senere tid.
Belegg på gulv, våtromstapet på vegger - taket er slett malt.
Oppvarming via radiator. Belysning fra taklampe.
Det er avtrekk via sentralt anlegg og tilluft via spalte under dør.
Det er oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk er cirka 12 mm.
Sanitærutstyr som dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har innredning med nedfelt servant i porselen.
Bad får TG 3 da rommet har ett høyest usikkert tettesjikt.
Vi anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett og kontrollere/rengjøre sluker regelmessig.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med slette fronter og heltrè benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette er ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredningen.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Boligen har avtrekk via sentralt anlegg på bad og tilluft via vindusventiler og ventil i yttervegg på kjøkken.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av
sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

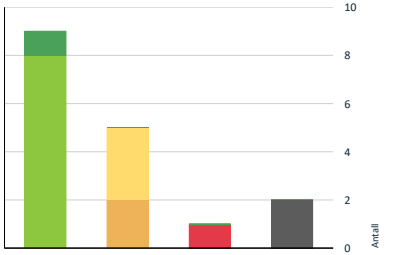
Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

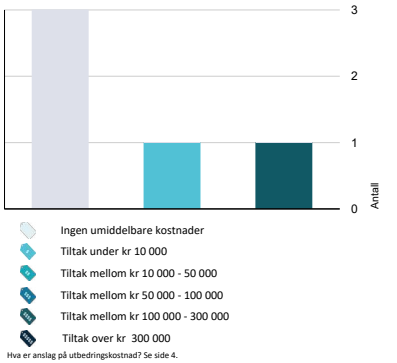
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Vedlikeholdsetterslep på enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er fra 1989 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket- men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert hovedytterdør.
Balkongdør utført i trè med 2-lags glass fra 2011.

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







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på cirka 4 kvm med utsikt nord-vest.
Takoverbygget balkong utført i murverk.
Underlag er forblendet med terrassefliser i trè.
Høyden på rekkverk er målt til 100 cm.



Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett på gulv og slette malte vegg/takflater.
Fine overflater med lite slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i entrè og i stue. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i entrè målt høydeforskjell på 18 mm, og en høydeforskjell på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med sluk fra byggeår som er overflateoppusset i senere tid.
Belegg på gulv, våtromstapet på vegger - taket er slett malt.
Oppvarming via radiator. Belysning fra taklampe.
Det er avtrekk via sentralt anlegg og tilluft via spalte under dør.
Det er oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk er cirka 12 mm.
Sanitærutstyr som dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har innredning med nedfelt servant i porselen.
Bad får TG 3 da rommet har ett høyest usikkert tettesjikt.
Vi anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett og kontrollere/rengjøre sluker regelmessig.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter og heltrè benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette er ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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





TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk via sentralt anlegg på bad og tilluft via vindusventiler og ventil i yttervegg på kjøkken.

TG RJ Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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.
   Alder på anlegget er ikke konstatert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	34	2		36	4
SUM	**34**	**2**			**4**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Alkove, Kjøkken, Bad	Bod utenfor enheten	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	0

Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Smedgata 32

Hjemmelshaver
Enerhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENERHAUGEN BORETTSLAG	948152525			Epland Sara Mathilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
74

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i rolig gate på idylliske Enerhaugen. Gangavstand til sentrum, Bjørvika, Grünerløkka, Middelalderparken, Botanisk hage og Tøyenparken. Ti minutters gange til Oslo S, Bussterminalen og Jernbanetorget. Under 5 minutters gange til Tøyen t-bane stasjon. Enerhaugen har den unike kombinasjonen av å være et meget skjermet og rolig område samtidig som man har få minutters gange til alle byens fasiliteter med butikker, serveringssteder mm.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Schweigaards gate i Gamle Oslo. Fortsett på Schweigaards gate. Ta Platous gate, Åkebergveien og Borggata til Smedgata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2025	Ingen vesentlige avvik er opplyst om i egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Smedgata 32, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 311
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Epland, Sara Mathilde	9578-5992-4-3619337	2025-05-27 17:19:52

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
27. mai 2025

Oppdragsnummer
34-0091/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smedgata 32, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Sara Mathilde Epland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade og rehabilitering av garasjeanlegg organisert av borettslaget

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier (faglert) byttet til smarthusbrytere og byttet lampe på bad ELTEL Networks As, 19.09.17, målerbytte Infratek Norge As, 17.01.18, AMS måler

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PBC (byggelederfirma) og Norconsult, oppgradering av garasjeanlegg og oppsett av 80 elbil ladepunkter, arbeid utført i 2023/2024

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

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

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

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

Beskriv: Mekanisk ventilasjon ble renset og kontrollert i 2020 i regi av borettslag

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, foretatt i regi av borettslag i 2020. Måling viste resultater under grenseverdier. Dokumentasjon kan innhentes fra BRL

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Ingen ilsted

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2023

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Problemer med entreprenør Eide ifm garasjeprosjekt

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: Pågående vurdering om TV/bredbåndsavtale

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0091/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Epland, Sara Mathilde	**2025-05-27**

Identifikasjon

bankID Epland, Sara Mathilde

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

8548410 54/2039 26.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.05.2025.

Boligselskap:	54 Enerhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.152.525
Andelseier:	Sara Mathilde Epland
Leieobjektnr:	2039
Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Andelsnummer:	74
Borettsinnskudd:	kr 6.400,–
Hjemmeside:	http://www.ebrl.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1680824.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- 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
- M-felleskost: Internett øker med 6,7% og tv/kabelanlegg øker med 19,28%. Begge fra 01.01.2025
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA01-83987243115	A	66.703.288,-	29 år 2 md.	12		Flyt	5,49%
* HUS601-11438783	A	3.125.104,-	2 år 4 md.	2		Fast	1,08%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.344,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.856,-
Internett	191,-
TV / Kabelanlegg	297,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	537,-	3.815,-	24.626,-	81.691,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HABA01-83987243115	80.292,-	461,-
* HUS601-11438783	3.749,-	141,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

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 Enerhauggata 7, 651 OSLO, e-post: sigve@ebrl.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/54

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , St. Halvards Kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Generalforsamling for Enerhaugen Borettslag avholdes som et hybrid møte i 2025. Det betyr at den formelle generalforsamlingen foregår digitalt via Vibbo.no i perioden 24.04 kl. 18:00 - 28.04. kl. 09:00.

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

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 565 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 565 000

Sak 6
Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

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

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

Sak 7
Prioritere rehabilitering av bad

Forslag fremmet av:
Frikk Nesse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak
Rehabilitering av bad prioriteres

Sak 8
Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Forslag fremmet av:
Line Rude Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Beredskapsplan for EBRL

Forslag fremmet av:
Martin Blindheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Styret skal utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget

Sak 10

Sakmelding til årsmotet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

Forslag fremmet av:
Karin Hetland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Helse-miljø-sikkerhet i Enerhaugen borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Bruk av ledige lokaler

Forslag fremmet av:
Magnus J. Delsett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

Forslag:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret setter pris på engasjementet.

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

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

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

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

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

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

Forslaget støttes ikke på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Velges på Generalforsamling

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

- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling

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

- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling

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

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

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

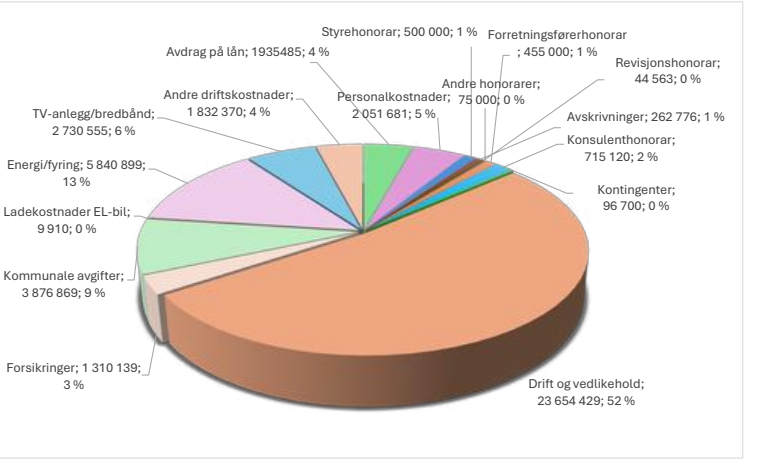
Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på Generalforsamling

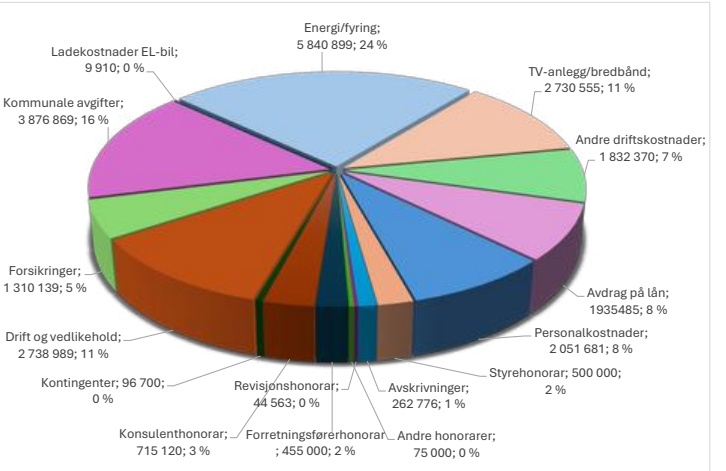
Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på Generalforsamling

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



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



Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

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

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 11.03.2025
Styret i Enerhaugen Borettslag

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

Jeanette Tomter Rød /s/ Krzysztof Sikorski /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 301, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

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

NOTE: 11
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

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

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 16
BYGNINGER

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

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

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 23

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

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid 2024/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vektertjeneste
Borettslaget har en avtale om vektertjenester fra Avarn Security (tidl. Nokas). Vektere går to runder i borettslaget hver kveld/natt for å sjekke at dører og vinduer er forsvarlig låst og lignende. I tillegg er det ekstra fokus på brannveien og felleshagene.

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

Renhold
Borettslagets renholdsbyrå er fra 1.1.2024 Østlandske Rengjøring AS.

Garasjeplasser til utleie
Borettslaget har 168 innendørs garasjeplasser (E1=22+20), (E7=39), (S32/34=44+43) for bil, MC/Moped, lastesykler, sykler o.l., og 23 biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Totalt 191 p-plasser. Se Vibbo for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebrl.no for å leie plass. Det er leietakers ansvar å si opp plassen ved flytting fra borettslaget. Rollen som garasjeansvarlig utgår og er vedtatt overført til driftkontoret ved drifts- og vedlikeholdssjef.

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

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

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

Parsellhager
Borettslaget tilbyr utleie av parseller til dyrking av planter og grønnsaker. Vi har til sammen 90 plasser til utleie og parsellene er samlet bak St. Hallvard Kirke og ved Smedgata 32. For informasjon om priser og tilgjengelighet se Vibbo.

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

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

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

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

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

2025	Ny utendørs LED-belysning på bygningene (inngangspartier og ved garasjeporter)	Opprinnelig belysning og noen kabler/koblingsbokser var defekte, gammel lysteknologi gjorde behovet for utskifting til moderne LED-teknologi.
2025	Automatisk dørautomatikk	Arbeidet med dørautomatikk på dører i alle fellesarealer ferdigstilt.
2024/2025	Oppgradert uteområdet i E5/E7	Utomhusområdet har fått nye sykkelstativ (sikkerhetsklasse 3), og takhagen er oppgradert med ny plen, og blomsterkasser. Nye lekestativ er planlagt.
2024	Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)	Rehabiliteringen ferdigstilt i oktober 2024
2023	Garasjerehabilitering E1 og E7 (BT1)	Rehabiliteringen ferdigstilt august 2023
2023	Automatiske døråpnere	Dørautomatikk installert i alle korridorer i blokkene hvor dette ikke var montert. F.eks. E1 og E3, samt montert i flere kjellerrom.
2023	Oppgradert uteområdet i S32/34	Utomhusområdet har fått nye sykkelstativ (sikkerhetsklasse 3), og takhagen er

		oppgradert med ny plen, hekk og blomsterkasser. Parseller er reetablert.
2023	Sykkelstativ	Montasje av sykkelstativ (høyeste sikkerhetsklasse) bl.a. utendørs ved E7, S32 og S34, samt i garasjeanlegg.
2022	Automatiske døråpnere Nye lamper i fellesarealer	Dørautomatikk installert i kjellerkorridorer og sykkelrom Installert led-lamper i inngangspartier og felleskorridorer. Sparer strøm og styrker brannsikkerheten.
2021	Oppstart garasjerehabilitering Rehabilitering bunnledninger Skifte av hovedstoppekraner Petrine Ryghs Vei Rensing av ventilasjonskanaler	Prosjekt startet opp høsten 2021 Rørfornying av bunnledningene til spillvann og overvann Hovedstoppekranene fra det kommunale ledningsnettet inn til hver blokk ble byttet. Etablering av buldrevegg, platå, rekkverk og belysning på uteområdet nedenfor høyblokkene Ventilasjonskanaler til alle leilighetene ble renset
2020	Oppgradering låssystem Maling av S32-fasaden	Nye nøkkellesere og forbedret skallsikring av borettslaget Maling av fasade og mur i Smedgata 32
2019	Tilbakerømningsystem	Tilbakerømningssystem i alle felleskorridorer
2018	Fiber	Skiftet fibermodem i alle leiligheter og oppgradert borettslagets internettsentral
2017	Uteområder og fasader	Belysning uteområder, Sikring av betongskader fasader, revet takskur høyblokker
2016	Dører og Parseller	Opprinnelig leilighetsdør fra 60-tallet er skiftet ut Ca 90 parseller er etablert.
2014 - 2015	Heiser og låssystem	Nye heiser i høyblokkene og nytt låssystem i alle fellesdører.
2013	Betong- og fasaderehabilitering	Enerhauggata 1
2012	Inngangsdører og kameraovervåking	Nye dører i inngangspartier og nye korridordører med dørautomatikk. Installering av kameraovervåking i fellesarealer
2011	Oppussing av korridor og trapperom	
2010	Nytt fiberanlegg	
2009	Callingsystem. Varmeanlegg	Nytt callingsystem. Innregulert varmeanlegg.
2007	Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7	
2006	Nytt tak Smedgata 34	
2004	Utomhus Enerhauggata 1-3	

2003 - 2004	El-arbeid og asbestsanering	El-arbeid av fellesanleggene og alle leiligheter
2003	Taknedløp og fjernvarme	Innvendige taknedløp. Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2001 - 2002	Balkongrehabilitering	
2000	Fjernvarme	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34.
1999	Betongrehabilitering	Betongrehabilitring av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørligata
1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

***

Sak Valg av tillitsvalgte til borettslaget

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

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

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

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

Styret har siste år bestått av

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

Valgkomitéen innstiller for årsmøtet at følgende personer blir valgt:

Til styret:

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

Delegat til OBOS' generalforsamling:

Delegat	Sigve Lærdal
Vara	Krzysztof Sikorski

Til valgkomitéen

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 247.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 565 000.

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

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

6. Fastsettelse av andre honorarer

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

Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

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

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

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

7. Prioritere rehabilitering av bad

Fremmet av: Frikk Nesse

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

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

Basert på beboermøte avholdt 24.04 i St. Hallvards kirke:

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

8. Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Fremmet av: Line Rude Jacobsen

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

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

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

9. Beredskapsplan for EBRL

Fremmet av: Martin Blindheim

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

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

Forslaget støttes.

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

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

10. Sakmelding til årsmotet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

Fremmet av: Karin Hetland

Helse-miljø-sikkerhet i Enerhaugen borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

11. Bruk av ledige lokaler

Fremmet av: Magnus J. Delsett

Bakgrunn:

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

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

Forslag:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret setter pris på engasjementet.

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

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

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

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

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

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

Forslaget støttes ikke på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

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

12. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Sigve Lærdal

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

Følgende stilte til valg:
Robert Ødegaard
Miriam Blåmoli

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

Følgende stilte til valg:
Anders Elias Tschernutter
Mari Winsents

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

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

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Sigve Lærdal (156 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigve Lærdal

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

Følgende stilte til valg:
Krzysztof Sikorski

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.

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

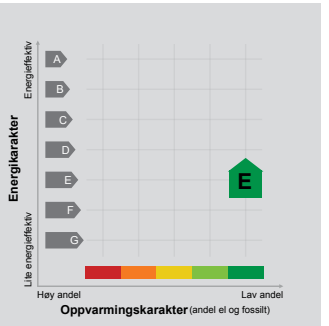
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.

ENERGIATTEST

Adresse	Smedgata 32
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80588348
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-126582
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

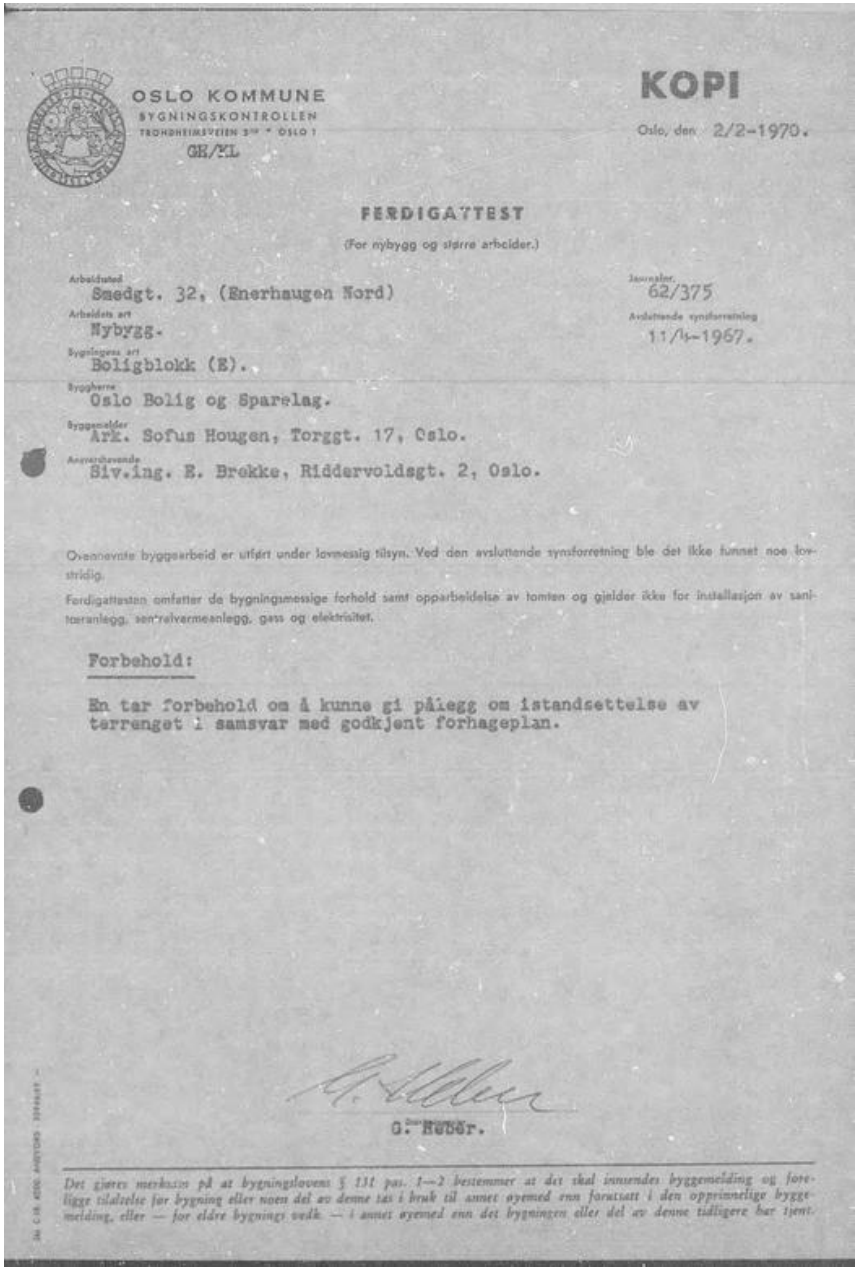
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3[RD] • OSLO 1
GR/YL

KOPI

Oslo, den 2/2-1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Smedgt. 32, (Enerhaugen Nord)
Journalnr.: 62/375
Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 11/6-1967.
Bygningens art: Boligblokk (E).
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.
Byggemelder: Ark. Sofus Hougen, Torggt. 17, Oslo.
Ansvarshavende: Siv.ing. E. Brekke, Riddervoldsgt. 2, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

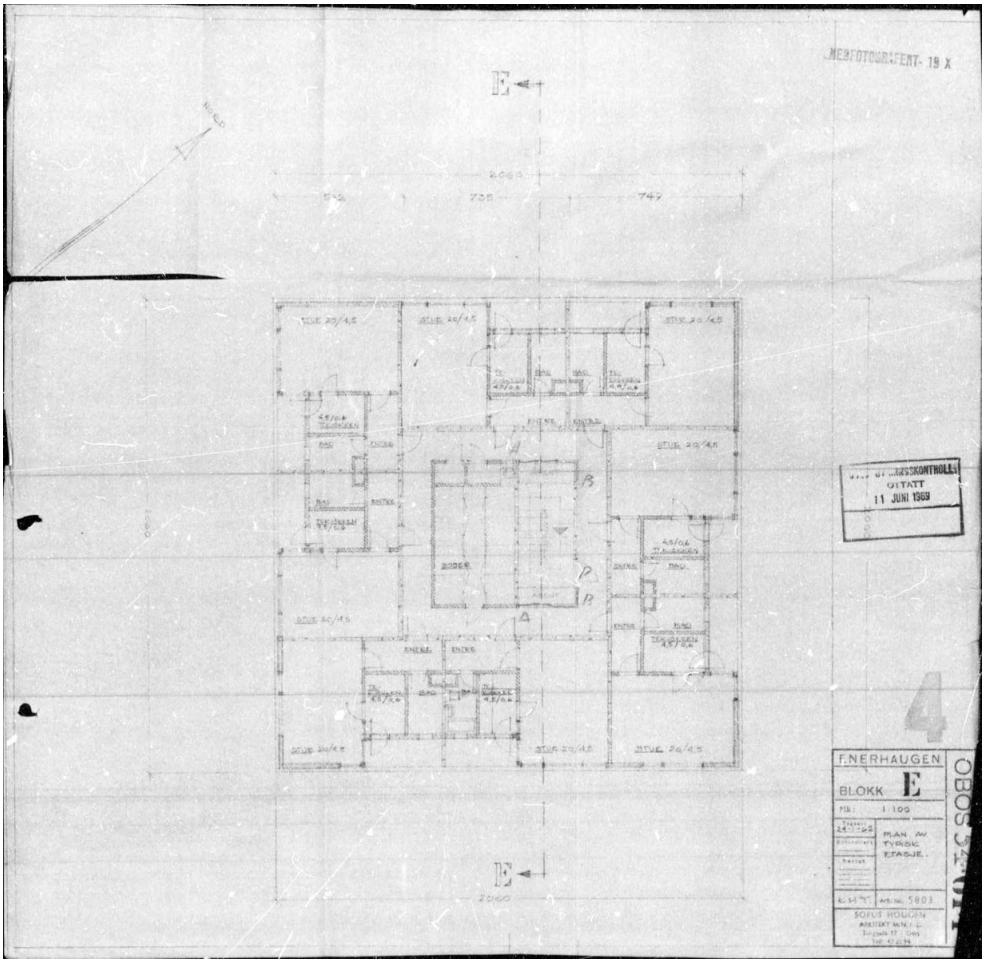
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

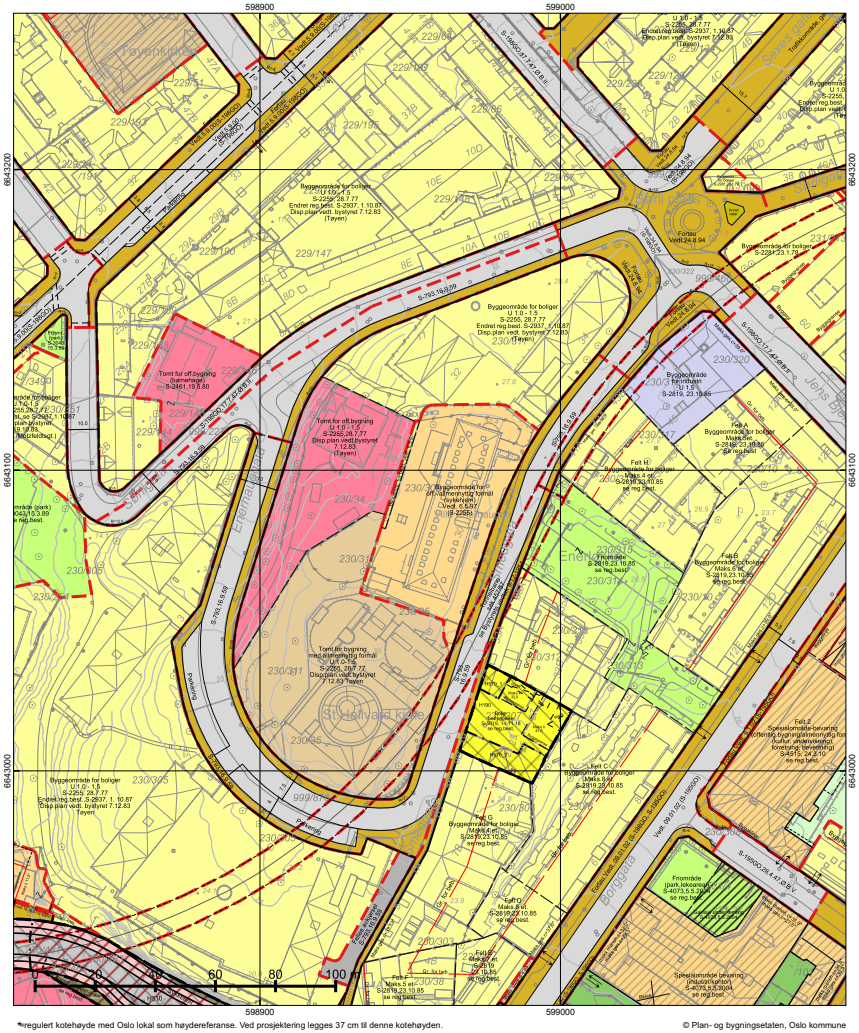
Forbehold:

En tar forbehold om å kunne gi pålegg om istandsettelse av terrenget i samsvar med godkjent forhageplan.

O. Huber.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 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 bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


MEBFOTOGRAFERT- 19 X
E
2060
735
749
STUE 20/4,5
STUE 20/4,5
STUE 20/4,5
STUE 20/4,5
STUE 20/4,5
STUE 20/4,5
STUE 20/4,5
STUE 20/4,5
STUE 20/4,5
BADER
BADER
KJØKKEN
KJØKKEN
BAD
BAD
BAD
BAD
ENTRE
ENTRE
ENTRE
ENTRE
TØRKEROM 4,5 M²
TØRKEROM 4,5 M²
4,5 M²
4,5 M²
4,5 M²
4,5 M²
4,5 M²
4,5 M²
A
B
P
P
E
2060
GJETATT
11 JUNI 1969
4
F. NERHAUGEN
BLOKK E
M: 1:100
PLAN AV TYPISK ETASJE.
Arb. no. 5803
SOFUS HOUGEN
OBOS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143534/ 86512846
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167/FAKTURA
Adresse: SMEDGATA 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/311

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

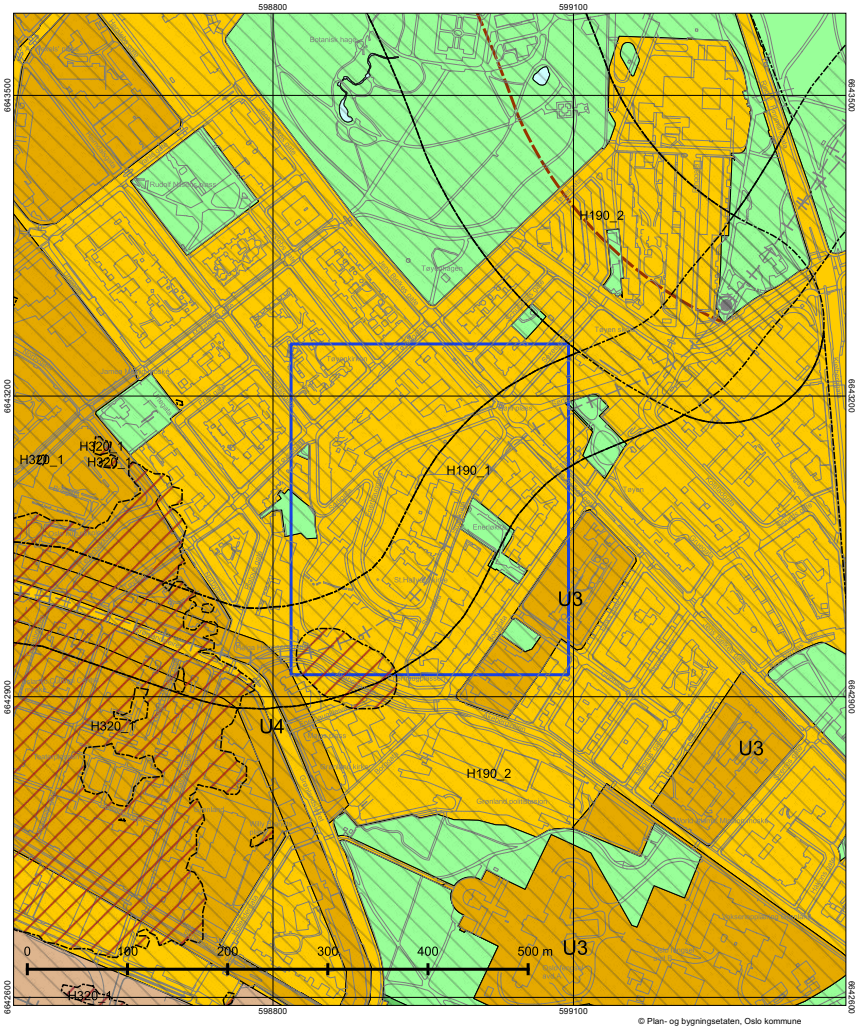
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 23.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143534/86512846
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
SMEDGATA 32

Dato: 23.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512846
8548413

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 311

Vi viser til bestilling av 20250523 for SMEDGATA 32.

GNR. 230 BNR. 311

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.09.1966.

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

4948 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

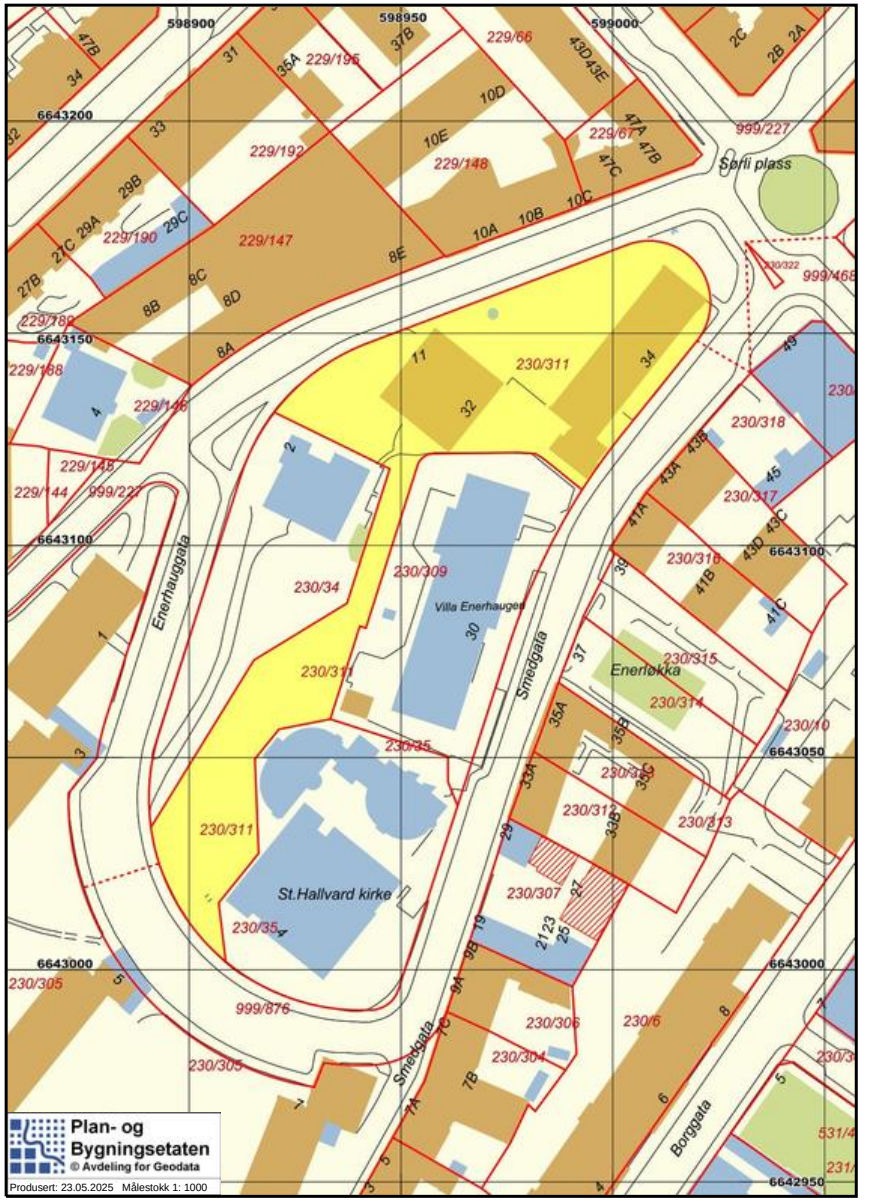
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 34-0091/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smedgata 32 0651 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 311 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no