

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 129 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 988 796,-
Felleskostn.: Kr 4 930,-
Selger: Elena Bentzen
Mathias Solheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 50/54 kvm
Tomtstr.: 13059.4 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 305
Andelsnr.: 25
Oppdragsnr.: 1002260110

Ditt nye hjem?

Velkommen til Enerhauggata 3 - En herlig 2-roms med en planløsning godt tilpasset det sosiale liv!

Fargepalett og materialer er nøye utvalgt av interiøreksperter i Couleur. Tilpasset omgivelser og lysforhold skapes en følelse av ro og harmoni - Et varmt og levende hjem godt egnet for både sosiale sammenkomster og rolige hjemmekvelder.

Her får du også en ypperlig beliggenhet, i rolige, grønne omgivelser, samtidig som du har "byens puls" og alle fasiliteter få skritt fra inngangsdøren.

Kvaliteter:

- Fargesatt av Couleur fargestudio
- Balkong mot sydvest
- Lite innsyn og herlig grønn utsikt
- Fyring, varmtvann, TV og bredbånd inkludert
- Bod rett utenfor inngangsdøren
- Store, felles grøntområder
- Gode sol- og lysforhold
- Populært og ettertraktet borettslag
- Rolig beliggenhet, samtidig supersentralt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Intervju med selger	4
Plantegning	7
Bilder	13
Om eiendommen	30
Energiattest	53
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i mars 2022, ganske nøyaktig fire år siden. Siden da har det skjedd mange endringer, både innenfor og utenfor leiligheten.

Vi malte alle overflater i farger valgt ut sammen med fargekonsulent Thea Amundsen fra Couleur, og som endte opp med at vi ble intervjuet av OBOS interiørmagasin. Gartnerløkka, den koselige parken rett nedenfor, har også blitt oppgradert i senere tid— og styret har også plantet nydelige kirsebærtrær rett utenfor vinduet som blomstrer på våren.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi har venner som bodde i borettslaget fra før, og hadde Finn-varsel på alt som ble solgt her, da området og blokka fremsto så hyggelig. Nære sentrum, samt kafeer og restauranter rett utenfor døren, men oppleves likevel veldig rolig og velholdt. Når denne leiligheten dukket opp skjønnte vi at den var et sjeldent funn: som en av få 2-roms leiligheter går den over to etasjer og veldig praktisk entré, og siden akkurat denne blokken står i en skråning gjør at man på balkongsiden havner flere etasjer opp fra bakkeplan. Med praktisk planløsning og som eneste leilighet med privat bod rett utenfor døren gjorde at akkurat denne leiligheten skilte seg ut.

Hvorfor skal dere flytte?

Med familie utenfor Oslo ønsket vi oss et ekstra soverom for å kunne ta i mot besøk, og ved litt tilfeldigheter kom vi over en 3-roms leilighet bare et par etasjer opp. Trives altså så godt at vi ikke bare blir værende i området, eller borettslaget, med til og med samme blokk!

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi vil savne aller mest er utsikten til parken fra både soverom og stue, som oppleves som en avskjermet perle fra omverdenen rundt. Ettermiddagssolen som kommer inn i stuevinduet og skaper det herlige lysspillet gjennom trærne på stueveggene blir også et stort savn, i tillegg til den sosiale planløsningen og den lune følelsen vi føler vi har skapt med fargevalgene.

Hvordan er naboene?

Hyggelig, rolig, og hjelpsomt nabolag, med en aktiv gruppe på Facebook og Vibbo, og en byttehylle hvor vi stadig finner nyttige ting. Hører sjelden til noen av naboene i det daglige når vi er i vår egen leilighet, selv når vi vet de har planlagt fest (som også forekommer sjeldent). Mange sosiale initiativer, som Pride-markering, utekino i parken, og felles grilling.

Hvordan er styret?

Styret fremstår for oss som pliktoppfyllende, dyktige og seriøse, og ivaretar beboernes både kortsiktige og langsiktige interesser. Driftskontoret holder fellesområdene ryddige og rene, og sørger for pene grøntarealer ute.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Ettermiddagssol på balkongen fra 14-15 på sommerstid. Går etterhvert ned bak trærne og deretter blokkene foran, men får likevel oppleve den varme himmelen videre helt til solnedgang.

Ettermiddagslyset inn i leiligheten er helt nydelig i sommerhalvåret. Borettslaget har også grøntarealer mellom blokkene med sitteplasser, grillområde, og flotte solforhold dagen lang.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

500 kWh på de kaldeste og mørkeste vintermånedene og 150-200 kWh de fleste andre måneder av året. Med andre ord et beskjedent strømforbruk, og vi har ikke gjort noe innsats for å spare på strømmen heller.

Hva har dere likt best med området?

Tøyen synes vi er helt fantastisk. Vi liker at man har et så godt tilbud med gode restauranter, kafeer, parker, og butikker nesten rett utenfor døra, samtidig som det er helt avslappet og rolig. Og må man ut av bydelen er gangavstand til "alt", både sentrum, Carl Berner, Grünerløkka, Kampen, Sørenga, for å nevne noen.

At nabolaget på Tøyen virker å bry seg om hverandre og området er også viktig for oss, med sosiale arrangementer og samhold, og hvor Enerhaugen fremstår som en av de mest inkluderende av dem alle.

P.S. Stort pluss å være så nærme Tøyenbadet, og Tøyenparken hvor Øyafestivalen holdes.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Mange!

Oslos kanskje beste kaffe er rett nedfor blokka på Papegøye (tdligere Neongrut), og i tillegg digg pizza både på MadLove og Postkontoret, så har ZZ Pizza åpna take away-sjappe i de gamle lokalene til Brutus.

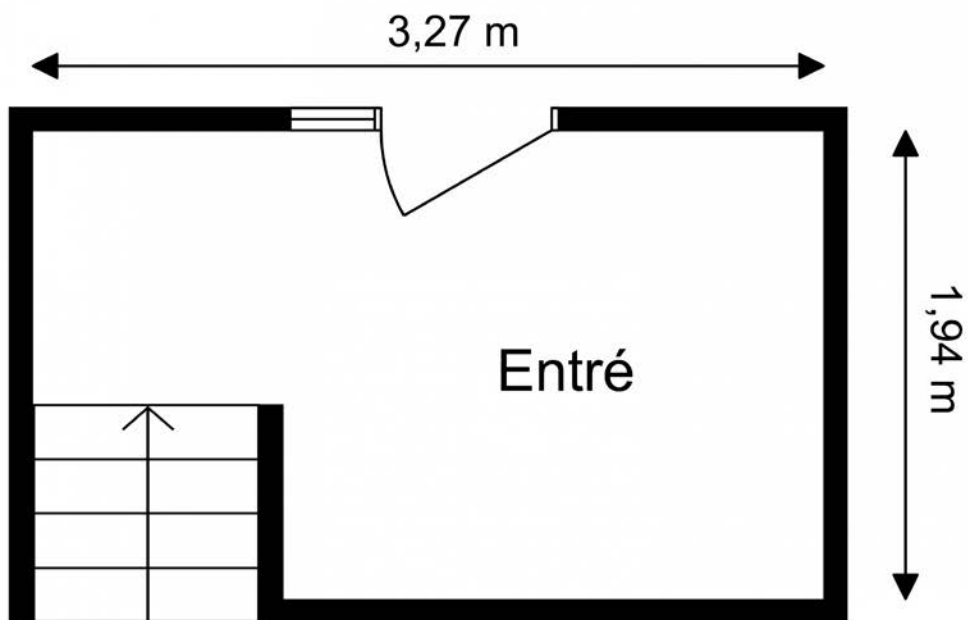
Det franske bakeriet Obelia har akkurat utvida til café og er perfekt til helgefrokosten, og nyrenoverte Galgen litt lengre bort har deilig uteservering for en pils i sola. Men ingen slår uteserveringa til Oslo Mekaniske på Teaterplassen, hvor det på vinteren også serveres byens beste gløgg!

Grønnsakshandlerne nede på Grønland er vi ofte innom, men sjarmen på Tøyen Torg er noe eget - spesielt inne på Tøyen Blomster. De som jobber der er fantastiske!

Med andre ord er vi bortskjemte med valgmuligheter og alt man trenger er rett utfor døra!

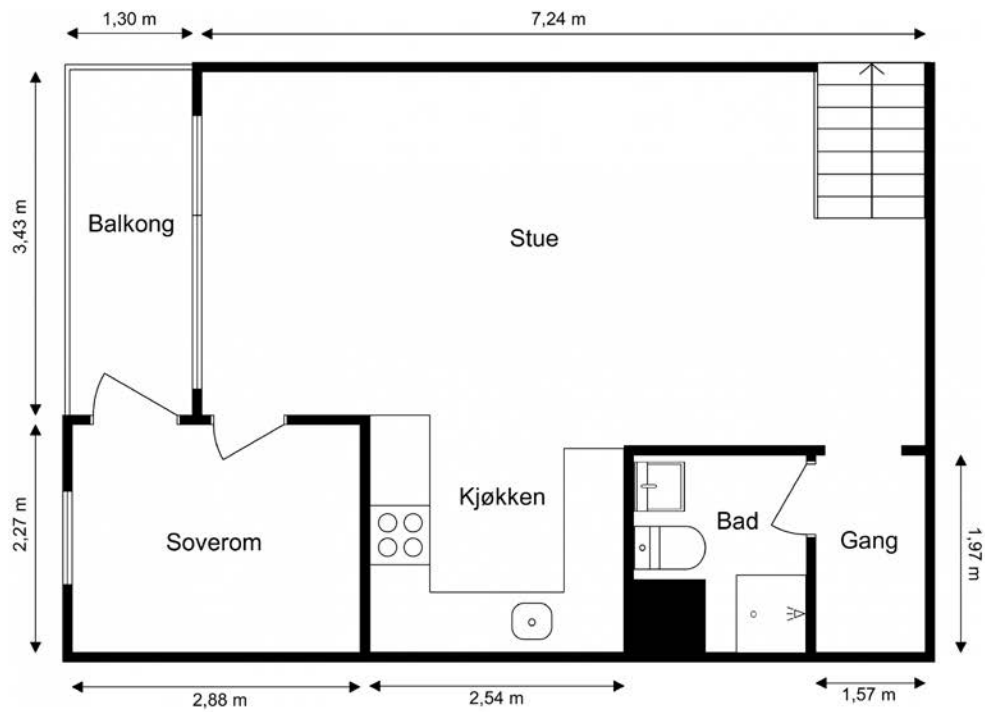
Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Fargerik, lun, særegen



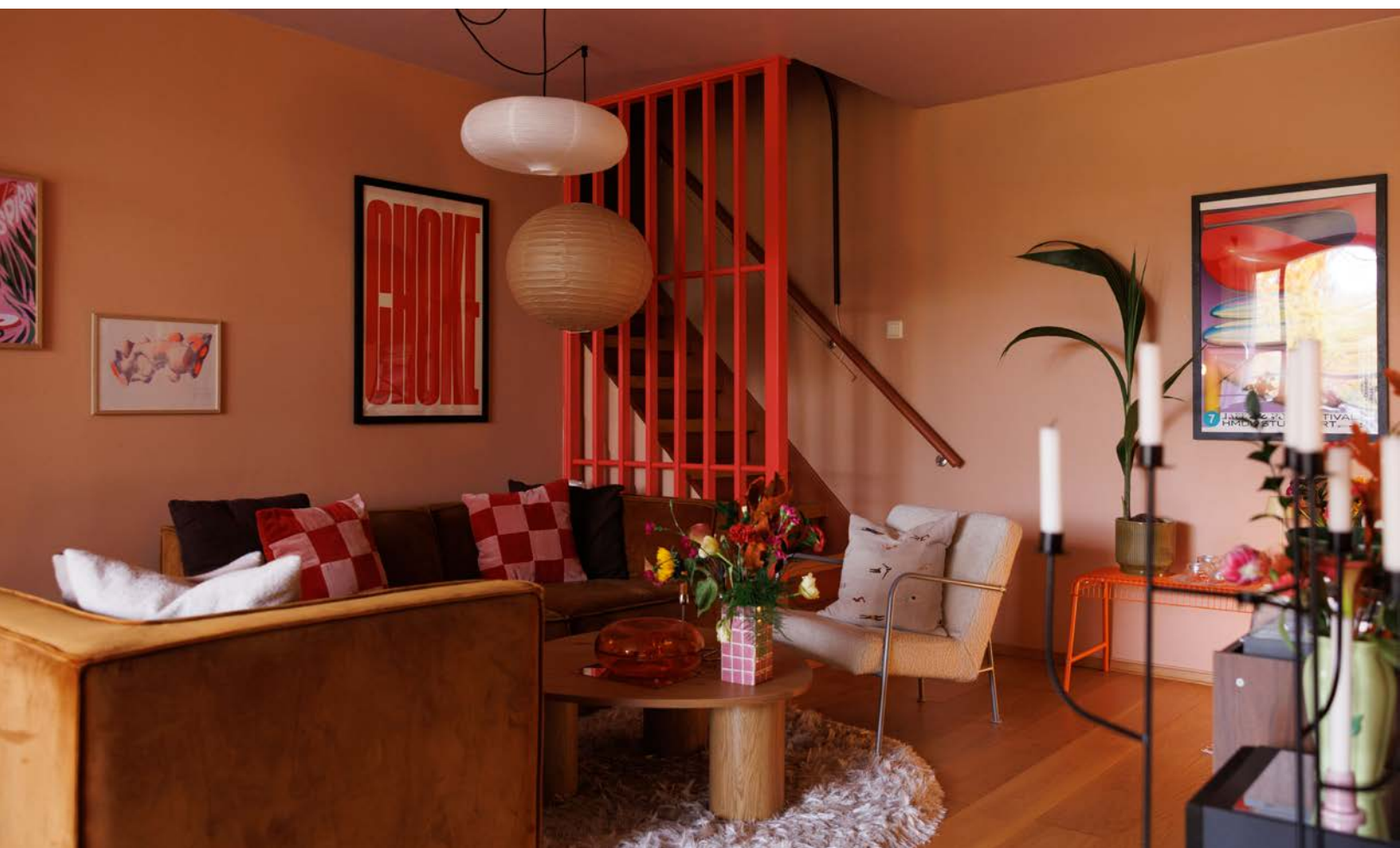
Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Enerhauggata 3

I det du trer over dørstokken merker du leilighetens helt egne karakter og særpreg, med en spennende og nøye utvalgt fagre- og materialkombinasjon. Hele leiligheten er fargesatt av Couleur fargestudio, her kommer du altså til dekket bord!

Selv om leiligheten har gjennomgått betydelige oppgraderinger i nyere tid, er også originale detaljer tatt vare på. Som for eksempel den originale spileveggen, håndløperen i trappen og blomsterhyllen foran vinduet i stuen.

Leiligheten har figurert OBOS-magasinet. Artikkelen kan man søke opp med "OBOS + Elena Bentzen" på nettet.



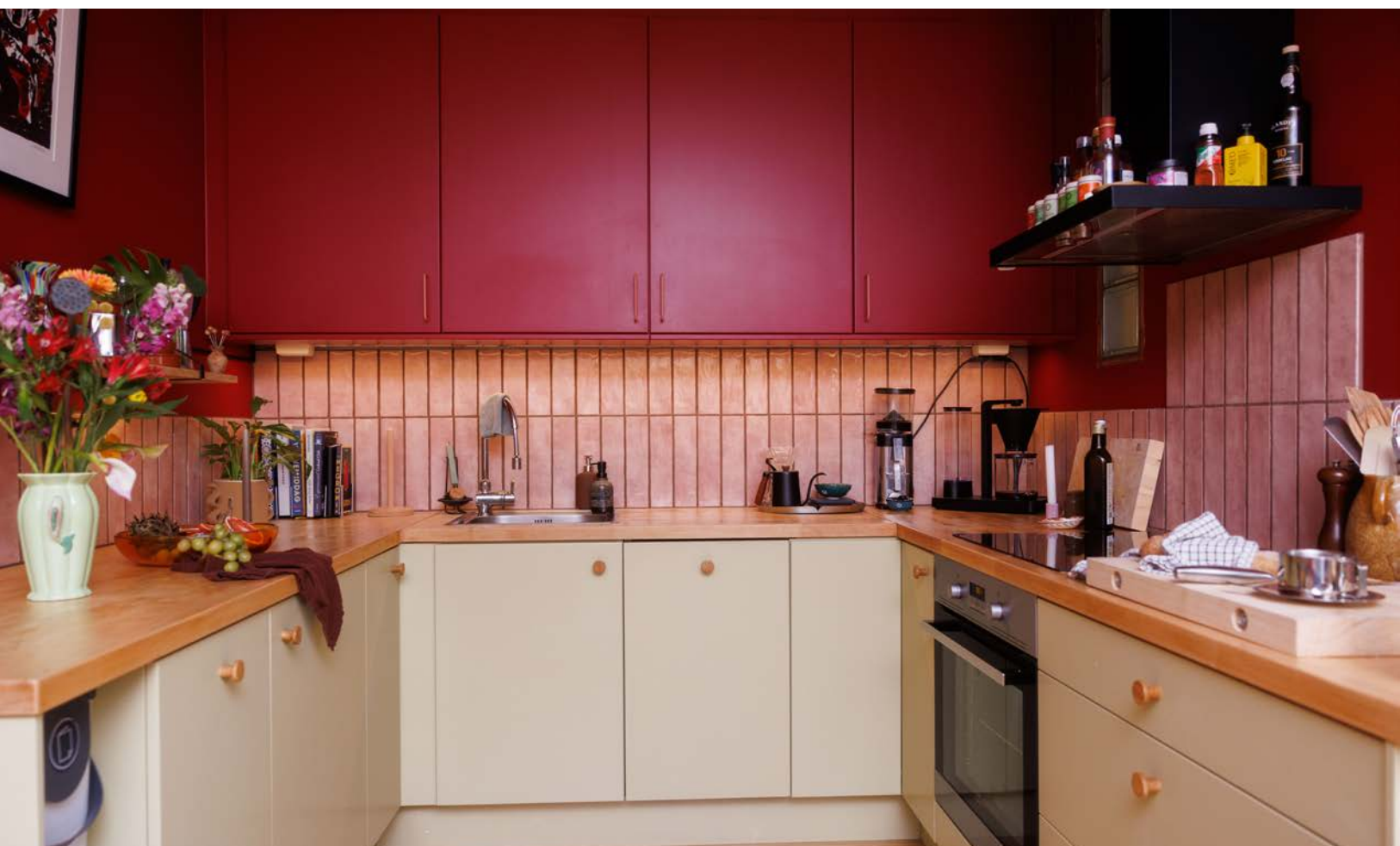




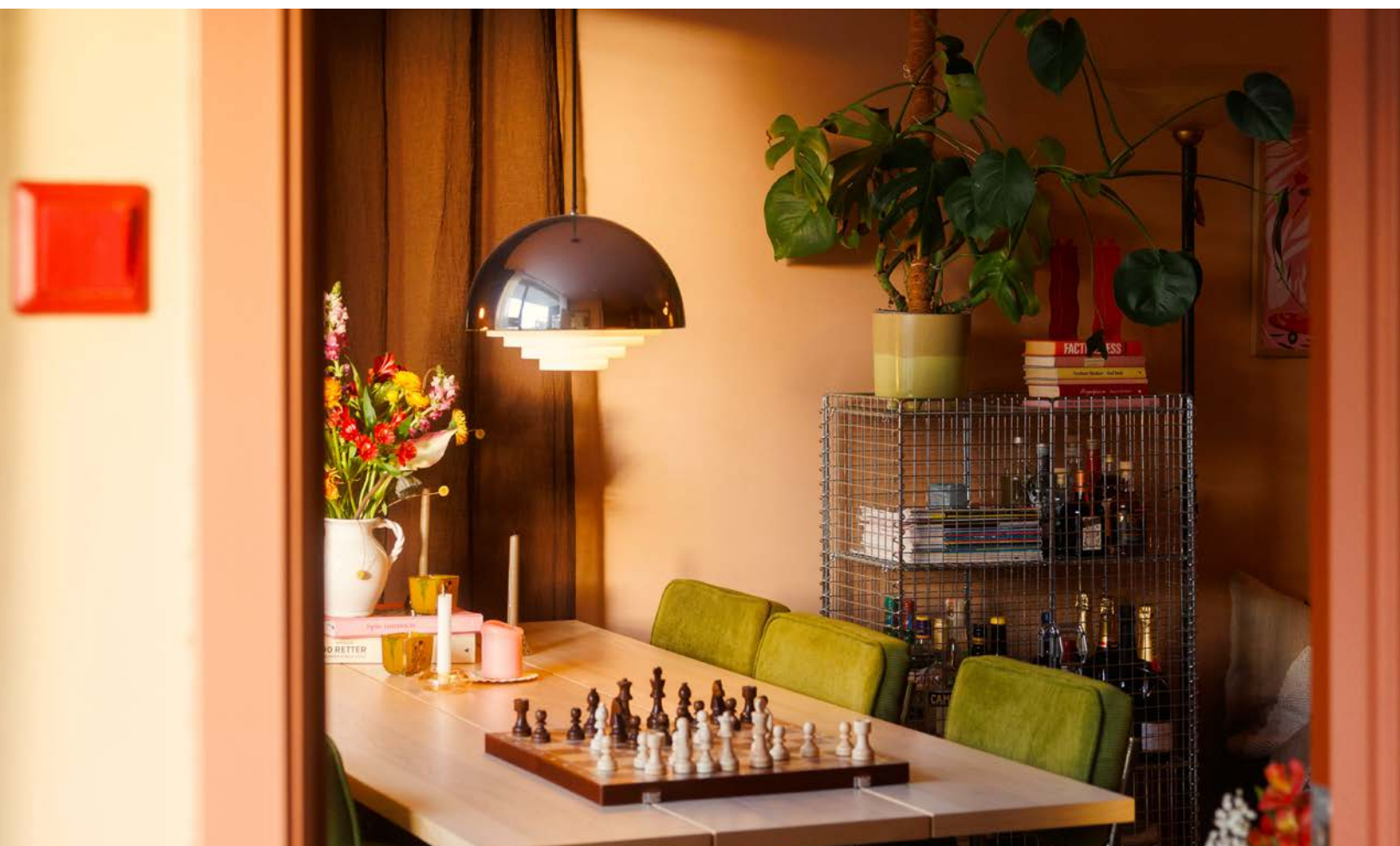
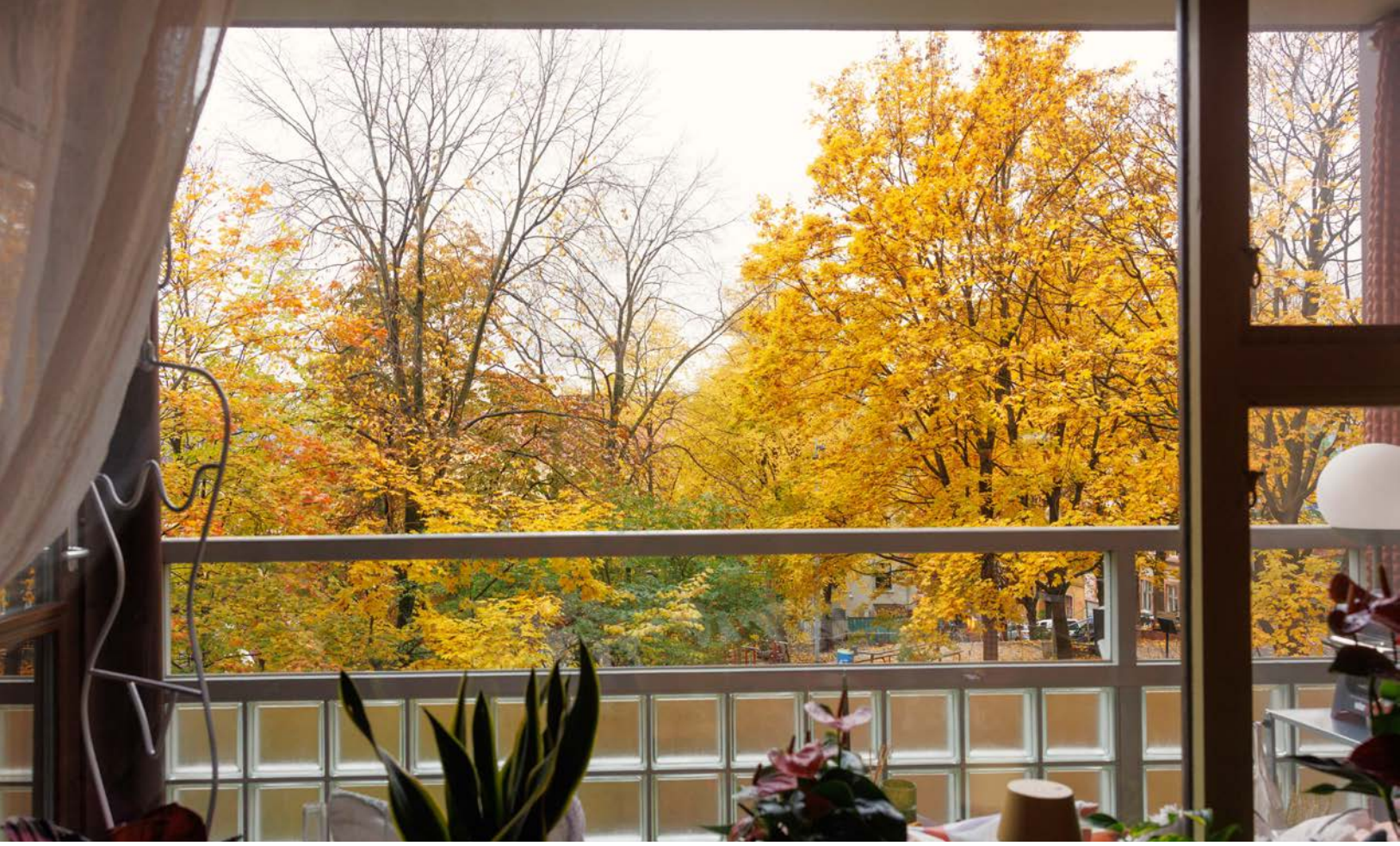
En herlig 2-roms med fin planløsning, godt tilpasset det sosiale liv med god plass til flere kokker og matglade gjester.

Leiligheten byr på en åpen og luftig atmosfære, store vindusflater og harmoniske fargetoner som gir leiligheten et unikt preg!











Balkongen

En herlig forlengelse av leiligheten med lite innsyn og hyggig utsikt mot grønne omgivelser.

Balkongen mot sydvest blir fort ditt favorittoppholdssted om sommeren!



Sov godt.

Leiligheten har et lys og innbydende soverom med plass til dobbeltseng og oppbevaringsløsning.

Soverommet er malt i delikate fargetoner som gir en lun atmosfære.









Baderommet

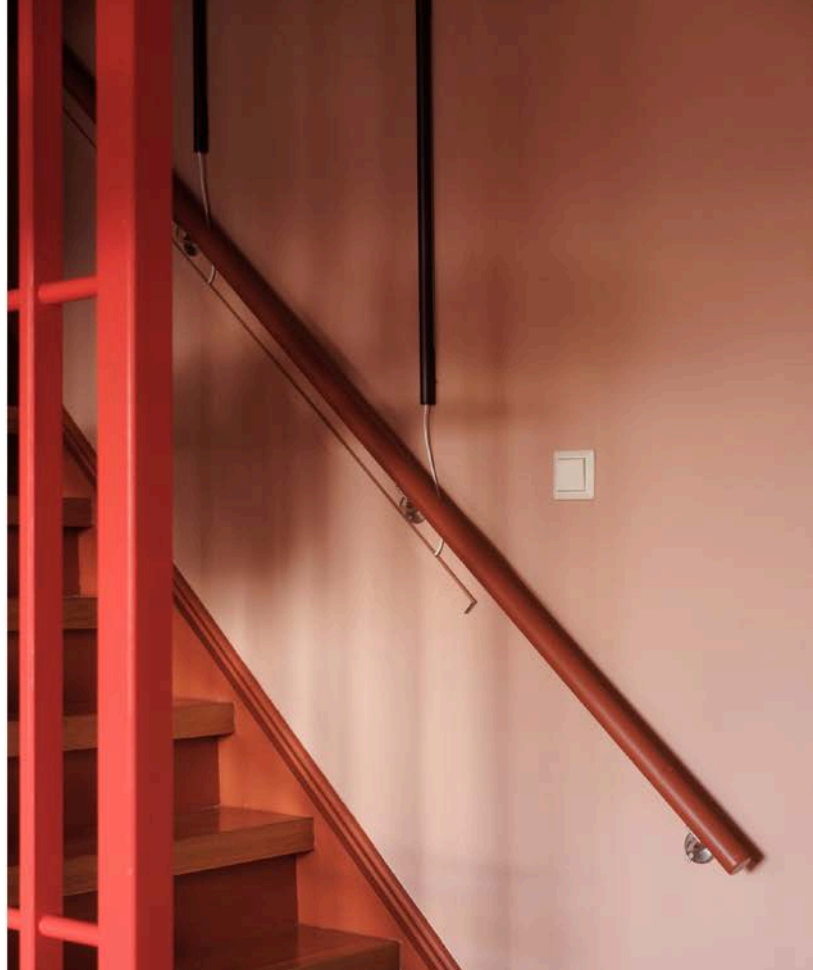
Pent flislagt baderom fra 2016, med nye varmekabler og lekre terrazzofliser fra 2022. Baderomsinnredning og speil ble byttet i 2025.

Badet har varmekabler i gulv, klosett, servant med innredning og praktisk dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Det er opplegg for vaskemaskin i gangen utenfor badet.



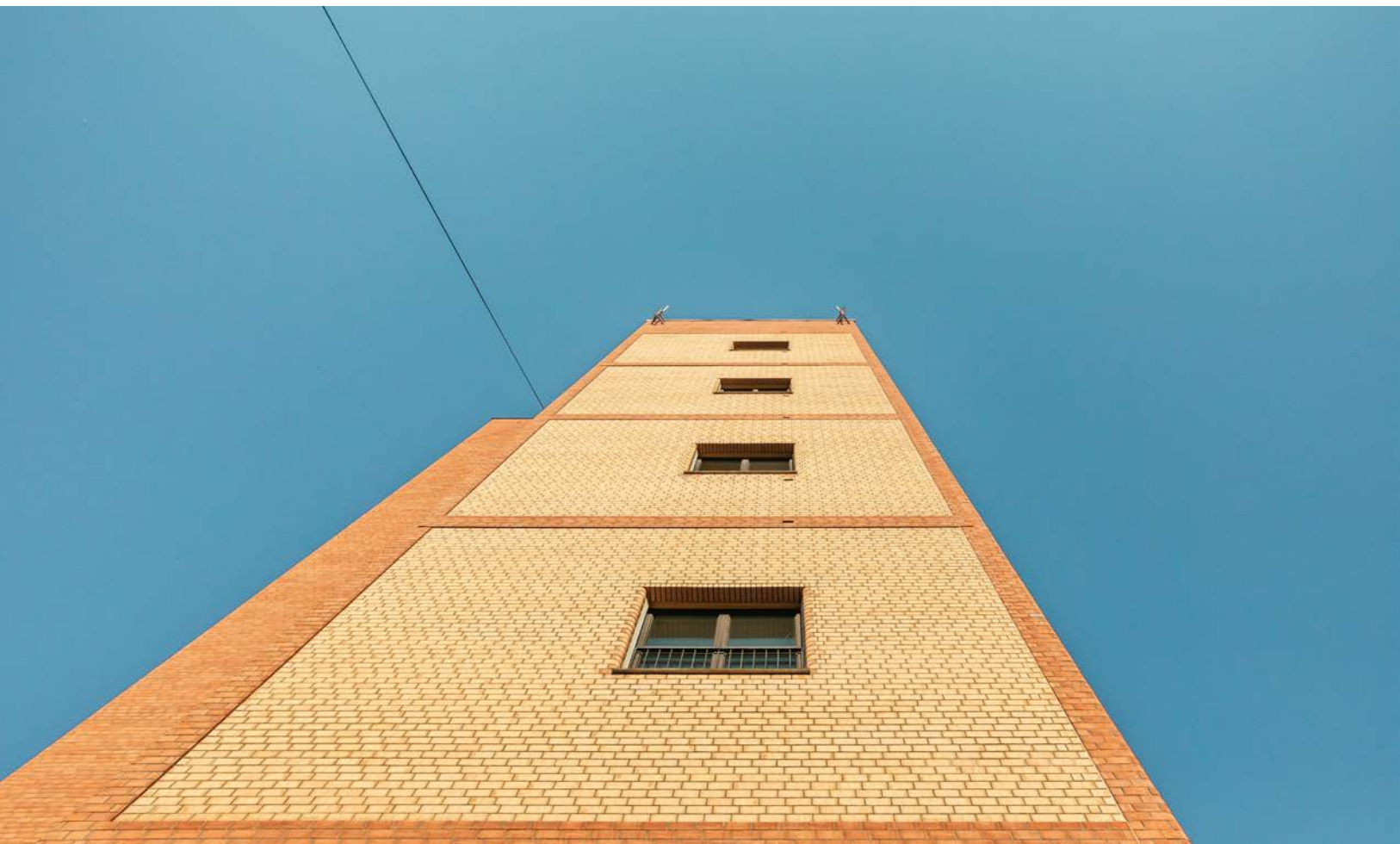




Entreen med plassbtgget garderobeløsning ligger i eget etasjeplan.

Boden på 4 kvm. rett utenfor inngangdøren er ren luksus! Her er det strømuttak og plass til fryser i tillegg til oppbevaring av sko, yttertøy etc.

Enerhaugen borettslaget består av tre ikoniske høybygg, beliggende høyt og fritt på toppen av Enerhaugen. Mellom blokkene er det flotte grøntområder med ulike soner og bl.a. egen parsellhage.





Et levende, grønt og rolig nabolag

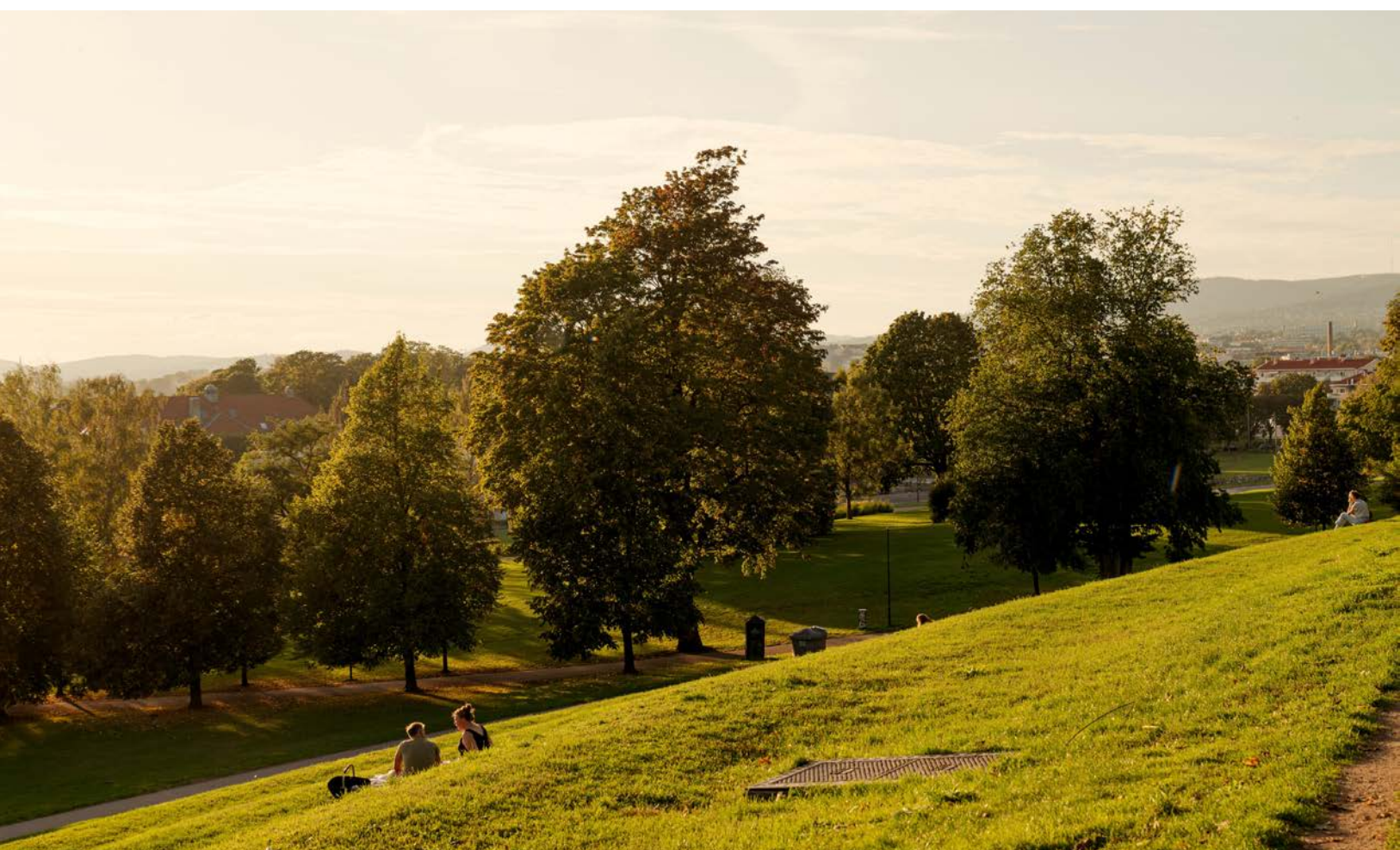
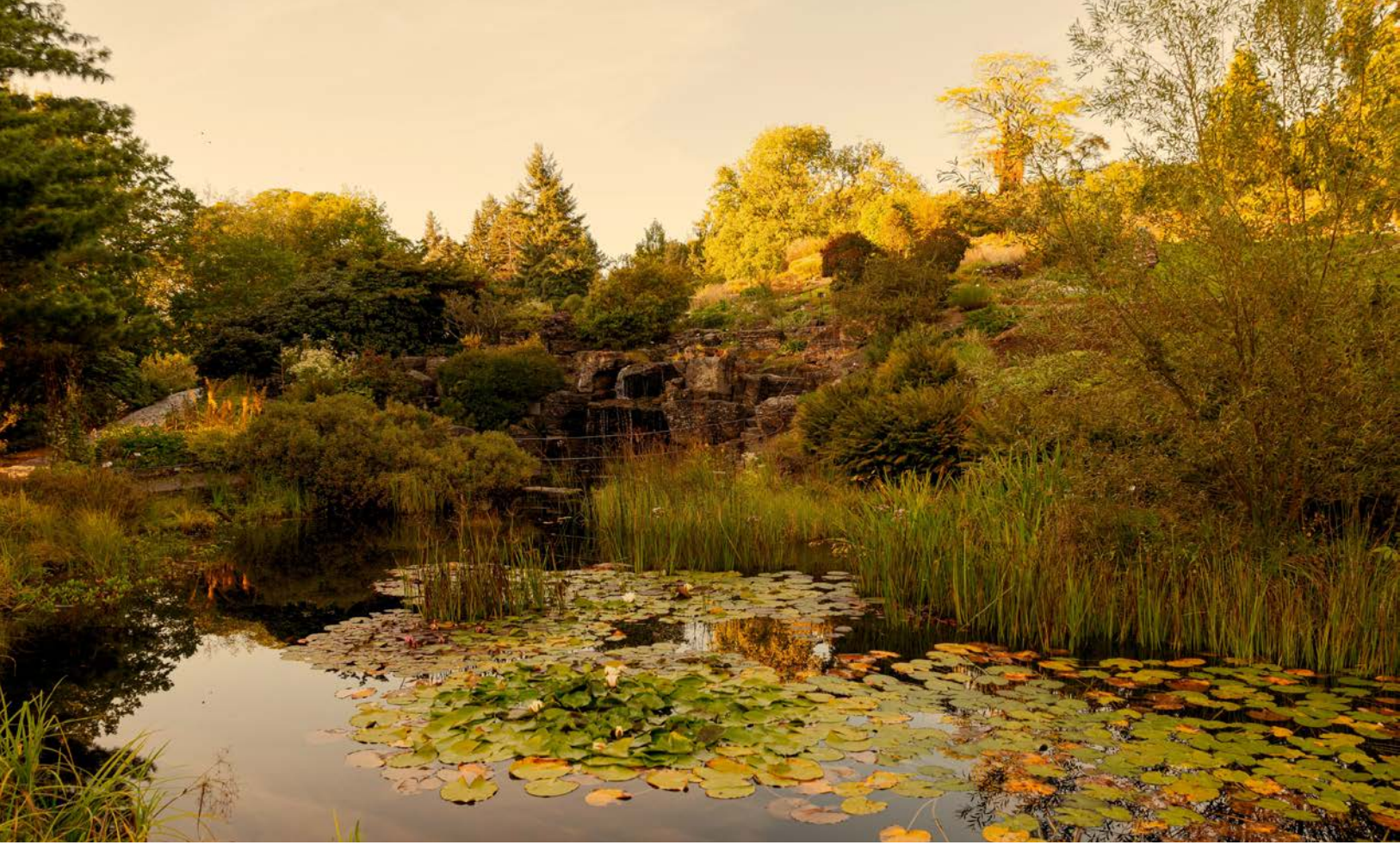
på populære Enerhaugen bor du urbant og sentralt, med kort vei til yrende liv, og en rekke av byens beste spisesteder og barer. I tillegg finner du også noen av byens mest særpregede grønne lunger rett i nærheten, som Tøyenparken og Botanisk hage

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!



Nye Tøyenbadet åpnet januar 2025. Badeanlegget er et av landets største, og med 50-meters innendørsbasseng, stupetårn, vannsklier og tre utendørsbassenger tilbys varierte aktiviteter for mosjon, lek og velvære.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 kvm Stue/kjøkken, bad, soverom og gang

2. etasje

BRA-i: 6 kvm Entré

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Boligen disponerer også et skap i kjeller til oppbevaring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13059.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Enerhaugen - Tøyens kanskje beste beliggenhet!

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til på Enerhaugen, like ved Sørli plass og Botanisk hage. Dette er en ideell plassering, da det er tilbaketrukket i en rolig gate og samtidig kort vei til alt av servicetilbud og byens puls. Tøyen T-bane med alle linjer og bussholdeplass er like i nærheten og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S. Få skritt fra inngangsdøren, finner du dessuten nærmeste bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Tøyen ligger i bydel Gamle Oslo, en bydel som er meget spennende og stor utvikling. Spesielt området langs sjøen har hatt en totalforandring de siste ti årene, Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende. Broen knytter Grønland til Bjørvika, og gir rask og enkel adkomst til kultur-, restaurant. og badeliv. Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover.

Også Tøyen har hatt en vellykket forvandling de siste årene. Det såkalte "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til Området. Populære ZZ-pizza har nylig åpnet i Brutus gamle lokaler, som ligger rett rundt svingen! Tøyen torg bugner over av spennende matopplevelser hos bl.a. Postkontoret, Skatten og Pillefyken. Nye Tøyenbadet åpnet også dørene januar 2025. Badeanlegget er et av landets største, og med 50-meters innendørsbasseng, stupetårn, vannsklier og tre utendørsbassenger tilbys varierte aktiviteter for mosjon, lek og velvære.

I nærområdet finner du også flere store matbutikker, hvorav den nærmeste ligger bare få skritt ned i gata. I gatene på Grønland finner du dessuten det beste og rimeligste utvalget av frukt og grønt. Grønland Basar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter), en rekke frukt- og grøntbutikker, ligger bare en liten spaserstur fra leiligheten. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Kaffebrenneriet, Stockfleths og Starbucks er alle populære steder med godt utvalg.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten.

En kort spasertur over gaten fra leiligheten ligger vakre Botanisk hage med en hyggelig kafè og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Videre er Ola Narr et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter både langs Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

I Enerhauggata 3 har du med andre ord nærhet til "alt" som trengs, og sentrum er selvfølgelig bare minutter unna til fots eller sykkel. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/ gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Enerhaugen barnehage (1-5 år) - 0.1 km

Langleiken barnehage (1-5 år) - 0.1 km

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) - 0.3 km

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.4 km

Vahl skole (1-7 kl.) - 0.5 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 1.2 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1.3 km

Hersleb videregående skole - 0.7 km

Elvebakken videregående skole - 1.2 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG

Etasjeskiller i betong.

Felles varmtvann.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Personheis

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Varmekabler på gulv på bad sluttet å fungere mens tidligere eier eide leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Nye varmekabler og gulvfliser (flis-på-flis) ble lagt, og fungerer som de skal i dag. Arbeid utført av fagfolk i 2022.

Ukjent firmanavn.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. orrige eier opplyste at badet ble renovert av selskapet Frogner Bad. "Fliselagte veggoverflater og malte flater i tak. Downlights. Fliselagte gulvoverflater. Badet har plastsluk og Badet har ukjent tettesjikt/membran. Badet er oppusset i 2016/2017, så det forutsettes at badet er oppført med godkjente membranløsninger. Speilskap og servantskap på bad. Vegghengttoalett, servant og dusj med glassdører. Naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner." Arbeid utført av Frogner Bad i 2016.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Forrige eier opplyste at badet er pusset opp i 2016/17: Fra tilstandsrapporten: "Badet er oppusset i 2016/2017, så det forutsettes at badet er oppført med godkjente membranløsninger."

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid utført i 2016. Tilstandsrapport ved kjøp sa følgende: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2016 Er alle elektriske arbeider/ anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

Ufaglært arbeid utført i 2022. Faglært person har satt opp noen to nye stikk-kontakter i gang og stue, uten dokumentasjon på arbeidet.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja. Full tilstandsvurdering fra forrige selger finnes, ved kjøp av bolig i 2022.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja. Styret har fremmet forslag om nullstilling av baderom, med utskifting av avløpsrør, vannrør og full våtromsrehabilitering. Forslaget skal opp i generalforsamlingen for

avstemming i uke 13 2026. Dersom forslaget godkjennes, vil det bli en økning i felleskostnader.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, bad, soverom og gang.

2. etasje: Entré og bod.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Oppgraderinger de siste 5 årene:

Alle overflater malt i 2022

Nytt parkettgulv på soverom i 2022

Ny garderobeløsning på soverom montert i 2022

Ny kjøkkenventilator i 2022

Nye fliser over kjøkkenbenk i 2022

Nye skyvedører til garderobe i gang i 2022

Nytt baderomsmøbel og speil i 2025

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Vinduer: Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonen bærer preg av alder og normal slitasje. Forholdet medfører et vedlikeholdsbehov, og tiltak bør påregnes innen rimelig tid for å begrense videre slitasje og naturlig nedbrytning.

Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vannbåren varme: Reguleringsventilene i boligen er eldre. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Kjøkken - Overflater og innredning: Innredning og overflater bærer preg av alder og slitasje. Forholdet gir redusert bruksmessig og estetisk standard, og videre slitasje kan medføre økt behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting som bør påregnes.

Avtrekk: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Bad - Overflater vegger og himling: Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluket er plassert tett inntil vegg (mindre enn 300 mm), noe som gir mindre gunstige forhold for utførelse av tettesjikt og overgang mellom gulv og vegg. Dette øker usikkerheten rundt fuktsikringen og kan medføre økt risiko for utettheter over tid. Tettheten kan ikke vurderes visuelt ved befarings.

Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad - Ventilasjon: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende fastmontert løsøre/tilbehør følger ikke med:

Vegglamper i trappeløp og utenfor soverom

Hengde taklamper i stue

Hengde taklampe på soverom

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med OBOS Nett med hastighet på 1000/1000 Mbps, samt Telenor for TV-signaler til alle beboerne på coax-nettet. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TVkanalene. Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie av biloppstillingsplass. 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. Ta kontakt per e-post garasje@ebrl.no for å leie plass.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector AS, polisenummer 1680824

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt varmekabler i bad.

Energimerke

G, se energiattest på side 53.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

129 000 (Andel av fellesgjeld)

4 979 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 988 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 997 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 000 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 279 610 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 118 438 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4 930,- pr. mnd. og inkluderer varmtvann, kabel-tv, internett,

vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 930

Andel Fellesgjeld

Kr 129 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

19.03.2026

Andel fellesformue

Kr 54 412

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Enerhaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

948152525

Andelsnummer

25

Om borettslaget

Enerhaugen Borettslag består av 470 andelsleiligheter, 2 tjenesteleiligheter, og har 3 ansatte.

Det fremkommer av ekstraordinært årsmøte 23.03.2026 at styrets forslag til nullstilling av vann- og avløpsrør i borettslaget er vedtatt. Borettslaget vil gjennomføre et helhetlig prosjekt med full utskifting (nullstilling) av felles vann- og avløpsrør. Tiltaket innebærer utskifting av vannrør fra kjeller til tappepunkter i leilighet, utskifting av avløpsrør frem til og med sluk, samt rehabilitering av våtrom med nye membraner, varmekabler, toalett og nye overflater. Varmeanlegget (radiatorer) inngår ikke i prosjektet. Styret vurderer på denne bakgrunn at et helhetlig prosjekt med nullstilling og samtidig tilbakeføring av bad gir best samlet løsning teknisk, økonomisk og gjennomføringsmessig. For mer

info se vedlagte årsmøte og protokoll fra ekstraordinært møte. Tidspunktet for igangsettelse av prosjektet og kostnadsrammen er foreløpig usikkert, men prosjektet vil medføre økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer. Borettslaget har en serviceavtale med Avarn Security for vakthold. Vektene går to runder i borettslaget hver kveld/natt for å sjekke at dører og vinduer er forsvarlig låst og lignende. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes.

I tilknytning til fellesdører i korridorene til borettslaget er det installert et tilbakerømningssystem. Løsningen er designet for å kun benyttes ved en nødsituasjon. I alle felleskorridorene finnes det 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 høy alarm som varsler om at rømningsveien er i bruk. Styrerepresentantene, bodansvarlig og vaktmester har nøkkel for å tilbake stille systemet dersom alarmen blir utløst.

Borettslaget har sin egen avis, Ener'n. Ener'n blir levert på dørmatten til alle beboere to til fire ganger i året (avhengig av hvor mye som skjer).

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

Det er fellesvaskerier i Enerhauggata 3, 5, 7 og Smedgata 34, og disse er utstyrt med vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuge. Vaskeriene fikk nytt reservering- og betalingssystem i 2019 og løsningen heter Smart Laundry som gjør det enkelt å betale for vask og fylle på vaskeripenger. Påfylling av vaskeripenger gjøres gjennom bankkort og Vipps-betaling. Vasketid reserveres via nettside på www.smartlaundry.no, eventuelt direkte på automaten i vaskeriet.

Parkeringsplass til sykkel finnes i utvalgte rom i kjellerlokalene til Enerhauggata 7, 5 og 3, i tillegg til Smedgata 34 og Smedgata 32.

Borettslaget har et hyggelig bomiljø med et veldrevet styre som arrangerer fellesaktiviteter og samlinger for alle beboerne. Borettslaget har årlig tradisjon å avholde sommerfest med grilling for beboerne på plenen mellom Enerhauggata 5 og 7, og dette bidrar til å opprettholde det fine samholdet blant beboerne.

Borettslaget tilbyr utleie av parseller til dyrking av planter og grønnsaker. Borettslaget har til sammen 90 plasser til utleie og parsellene er samlet bak St. Hallvard Kirke og ved Smedgata 32.

Det er inngått en avtale med Posten Bring om leveranse av pakker i en boks som står i bakgården til Smedgata 32/ 34, ved siden av papircontainerne. Avtalen gjør at du kan velge å få varer som bestilles på nett levert til Pakkeboksen.

Borettslaget benytter OBOS sin beboerportal, Vibbo, og Styretavla/Infotavla som deres offisielle informasjonskanal som nå er Vibbo og Styretavla/infotavla. Ved hastesaker benyttes SMS.

Det anbefales å sette seg inn i vedlagt årsberetning fra 2025 og ekstraordinært møte fra 2026, hvor det står beskrevet litt grundigere rundt borettslagets planer og pågående arbeider.

Utdrag fra årsberetningen:

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.

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.

Lekeklass E5/E7

Som del av utomhusplanen for takhagen mellom E5/E7 er det også tiltenkt oppgradering av lekeklassen for barna. Styret har vedtatt at vi skal fornye lekeklassen 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. Opprensning av skråning bak E3 Skråningen ble ryddet for røtter, buskas og ugress da området var svært overgrodd. Det er planer om å plante nye trær/busker for skjerming.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11438783

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,47%

Restsaldo 2 105 948,00

Innfrielsesdato: 01.09.2027

Type rente: Fastrente

Terminer i året: 2

IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987243115

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 65 279 191,00

Innfrielsesdato: 20.06.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget og avklares etter budaksept.

Regnskap/budsjett

Innkalling/ referat fra siste generalforsamling og regnskap/ budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter gjeldende regler i husordensregler/vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 305 i Oslo kommune. Andelsnr. 25 i Enerhaugen
Borettslag med orgnr. 948152525

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/305:

04.08.1826 - Dokumentnr: 900012 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Smedgt.40

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flisberget.1, 2, 4, 4b, 5, 6, 8 og 9.
Samfundsgt.2 og 4.

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

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.11.1967. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen datert 21.09.1960. Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er etablert et soverom i

tidligere deler av kjøkken, kjøkkenet er åpnet opp mot stue.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.1967.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77. Eiendommen er også regulert til fortau, offentlig kjørebane/veigrunn, parkering/utfartsparkering, felles avkjørsel, friområde/park, bolig/forretning/kontor og veigrunn i tunell.

Deler av eiendommen ligger på gul liste for enkeltminne hos byantikvaren i Oslo.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
4 500 Fotograf
1 910 Inneståelsesgebyr
0 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke premium
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Opplysninger fra kommunen og andre offentlige instanser
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr
2 800 Visning per stk.
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utledd tilstandsrapport med oppmåling og plantegning

Totalt kr: 120 190

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kristina Erevik
Eiendomsmeglerfullmektig
kristina.erev@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

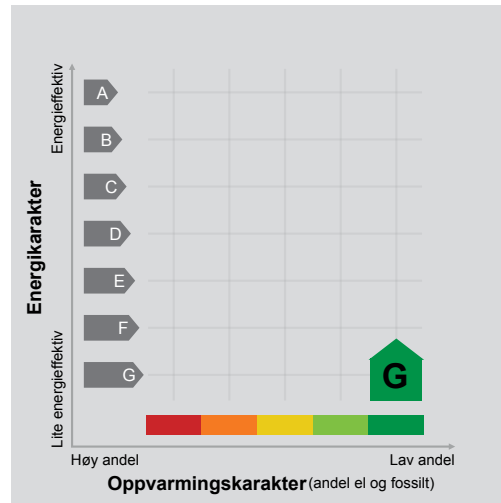
Salgsoppgavedato

04.04.2026

Vedlegg

Energiattest for flerboligbygg

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



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport

📍 Enerhauggata 3 , 0651 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 305

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Planleggingen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke innmålt.

Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 21421-1533

Eiendomsverdi ref nr: ZY9375

Autorisert foretak: Boligitilstand AS



En del av

**Norske
Boligrapporter**

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,45 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og brukslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det innvendige trappeløpet mangler håndløper på vegg, og rekkverket har åpninger som er større enn dagens krav. Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til om inneluften kan ha forhøyede radonnivåer, noe som over tid kan innebære helsebelastning dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

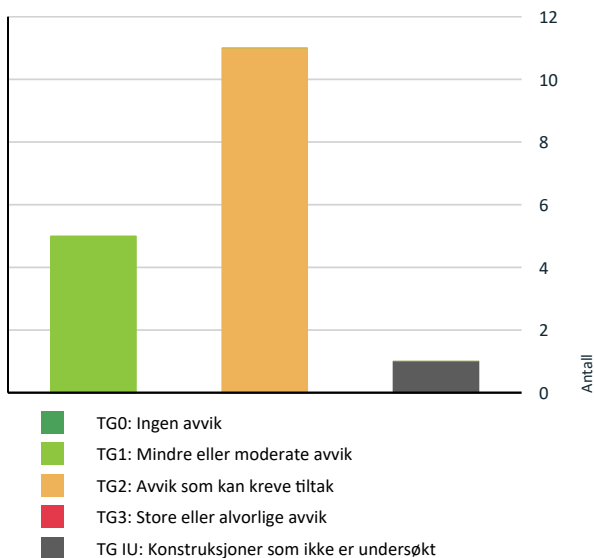
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer




[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger




[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1963	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988.
Vinduer i tre med enkle glass.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utsifting av vinduer bør planlegges.

Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2011.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,14 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen bærer preg av alder og normal slitasje. Forholdet medfører et vedlikeholdsbehov, og tiltak bør påregnes innen rimelig tid for å begrense videre slitasje og naturlig nedbrytning.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016. I forbindelse med defekt varmekabel ble badet modernisert med nye varmekabler og nye fliser (lagt på eksisterende) i 2022.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på

Tilstandsrapport

utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er plassert tett inntil vegg (mindre enn 300 mm), noe som gir mindre gunstige forhold for utførelse av tettesjikt og overgang mellom gulv og vegg. Dette øker usikkerheten rundt fuktsikringen og kan medføre økt risiko for utettheter over tid. Tettheten kan ikke vurderes visuelt ved befaring.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2006.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre.
Integrerte hvitevarer: Pladetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og overflater bærer preg av alder og slitasje. Forholdet gir redusert bruksmessig og estetisk standard, og videre slitasje kan medføre økt behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting som bør påregnes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med overløp til bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

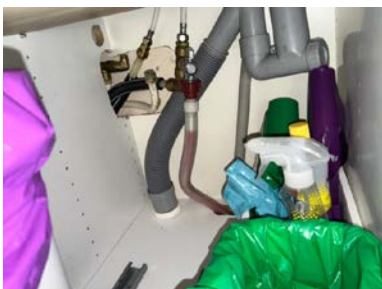
Tilstandsrapport

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i gang utenfor bad.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Reguleringsventilene i boligen er eldre.

Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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.
Eksakt tidspunkt for oppgradering er ukjent. Styret opplyser at det elektriske anlegget ble oppgradert tidlig på 2000-tallet med ny innmat i sikringsskap og trekking av nye ledninger. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter tidspunkt, omfang eller utførelse av arbeidene, og opplysningene er ikke nærmere verifisert ved befarng.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Faglært person har satt opp noen to nye stikk-kontakter i gang og stue, uten dokumentasjon på arbeidet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse med oppgraderinger på bad i 2022 - se samsvarserklæring for nærmere beskrivelse.
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

Tilstandsrapport

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, jmfør 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 bakgrunn av manglende samsvarserklæring og arbeid utført av ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det innvendige trappeløpet mangler håndløper på vegg, og rekkverket har åpninger som er større enn dagens krav. Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til om inneluften kan ha forhøyede radonnivåer, noe som over tid kan innebære helsebelastning dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

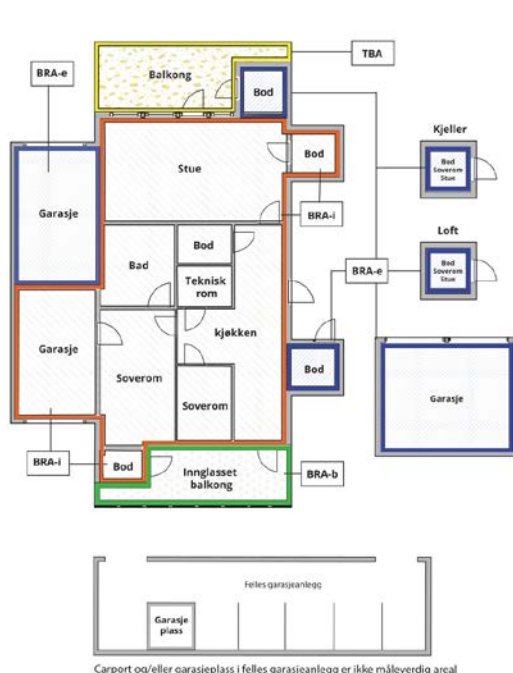
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	6	4		10	
1. etasje	44			44	4
SUM	50	4			4
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.
Boligen disponerer også et skap i kjeller til oppbevaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

2022: Lagt nye varmekabler på eksisterende fliser - fremvist samsvarserklæring og faktura.

2022: Lagt nye fliser - fremvist materialliste.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:

Lagt nytt gulv på soverom.

Ny baderomsinnredning og servant.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Theodor Bugge Østlie Mathias Solheim	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	305		0	13059.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Enerhauggata 3

Hjemmelshaver

Enerhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948152525			Bentzen Elena, Solheim Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

25

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	20.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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.

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Mathias Solheim

Elena Bentzen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Enerhauggata 3

0651 OSLO

0301-230/305/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Varmekabler på gulv på bad sluttet å fungere mens tidligere eier eide leiligheten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler og gulvfliser (flis-på-flis) ble lagt, og fungerer som de skal i dag.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Frogner Bad

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at badet ble renoverert av selskapet Frogner Bad. "Fliselagte veggoverflater og malte flater i tak. Downlights. Fliselagte gulvoverflater. Badet har plastsluk og Badet har ukjent tettesjikt/membran. Badet er oppusset i 2016/2017, så det forutsettes at badet er oppført med godkjente membranløsninger. Speilskap og servantskap på bad. Vegghengttoalett, servant og dusj med glassdører. Naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner."

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Forrige eier opplyste at badet er pusset opp i 2016/17: Fra tilstandsrapporten: "Badet er oppusset i 2016/2017, så det forutsettes at badet er oppført med godkjente membranløsninger."

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tilstandsrapport ved kjøp sa følgende: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2016 Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Faglært person har satt opp noen to nye stikk-kontakter i gang og stue, uten dokumentasjon på arbeidet

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Full tilstandsvurdering fra forrige selger finnes, ved kjøp av bolig i 2022

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Styret har fremmet forslag om nullstilling av baderom, med utskifting av avløpsrør, vannrør og full våtromsrehabilitering. Forslaget skal opp i generalforsamlingen for avstemming i uke 13 2026. Dersom forslaget godkjennes, vil det bli en økning i felleskostnader.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Kristina Erevik
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Deres ref.: 1002260110 . Vår ref.: 0054-1-1019

Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Enerhaugen Borettslag
Organisasjonsnr: 948152525
Andelseier: Solheim, Mathias
Medeier: Bentzen, Elena
Leilighetsnummer: 1019
Adresse: Enerhauggata 3, 0651 OSLO
Andelsnummer: 25
Gnr. 230
Bnr. 305

Borettsinnskudd: Kr. 8 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987243115
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	65 279 191,00
Innfrielsesdato:	20.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 929,75,-

Herav:

Internett	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	189,00	
Felleskostnader	4 740,75	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	793,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 964,-
Annen formue:	54 412,-
Gjeld:	130 610,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11438783
Restsaldo:	4 014,31
Kapitalkostnader:	1 398,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987243115
Restsaldo:	124 222,24
Kapitalkostnader:	683,32
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 236,55,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 54

ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/54>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Utdrag fra vedtekter Enerhaugen borettslag:

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn og faktiske forhold

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

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

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

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

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

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

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

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

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

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

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

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

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

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

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

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

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

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Vedlegg

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

Likviditetsanalyse Enerhaugen Borettslag

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

Likviditetsanalyse

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

Alternativ 1 – Våtomsrehabilitering (30 års løpetid):

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 200.000.000,-. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. 30.06.2028. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra styreleder/selskapets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

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

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

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år.

Alternativ 2 – Våtomsrehabilitering (40 års løpetid):

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 200.000.000,-. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. 30.06.2028. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra styreleder/selskapets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

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

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

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 40 år.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

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

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Daniel Edvardsen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 03 10 11

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 og 2.



Oversikt over kostnadsanslag, levetid og prosjektfaser

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152525

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 388.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 323

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 322

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 56

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Utdrag fra vedtekter Enerhaugen borettslag:

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 296

Antall stemmer mot vedtaket: 35

Antall blanke stemmer: 57

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

Bakgrunn og faktiske forhold

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

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

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

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

samtidig rehabilitering av våtrom, da dette gir bedre tekniske løsninger, lavere samlet kostnad og redusert belastning for beboerne sammenlignet med en oppdelt gjennomføring.

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

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

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

i leiligheter og fellesarealer.

Historikk - tidligere generalforsamlinger

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

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

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

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

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

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

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

Rettslig grunnlag – simpelt flertall

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

Dette er også fastslått i rettspraksis. I Borgarting lagmannsretts dom RG-2007-706 (Ulven borettslag) ble vedtak om omfattende våtromsrehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør ansett som lovlig vedtatt med

simpelt flertall, da tiltaket var begrunnet i nødvendig vedlikehold av felles anlegg og ikke ble ansett som en standardheving som utløser krav om kvalifisert flertall. Dom fra Borgarting lagmannsrett er vedlagt.

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

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

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

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

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

- **Norsk Rørfornyning** har tilbudt rørfornyning av avløpsrør for hele borettslaget til ca. 18,65 mill. kroner inkl. mva. Tillegg for rehabilitering av sluk kommer i tillegg og er ikke inkludert i grunnprisen. Styret kan ikke se

at tilbudet er korrekt utformet, siden mottatt tilbud gjelder 392 bad og vil ikke være direkte sammenlignbart siden borettslaget består av 472 leiligheter.

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

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

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

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

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

Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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

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

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

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

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

Konklusjon

For gjennomføring av prosjektet planlegger styret å engasjere ekstern prosjektleder (eget firma) som skal representere borettslaget gjennom hele prosjektfasen. Prosjektleder vil blant annet utarbeide tilbudsgrunnlag,

innhente og evaluere tilbud fra entreprenører, bistå styret i valg av entreprenør, samt følge opp kontrakt, fremdrift, kvalitet, økonomi og kommunikasjon med beboerne underveis. Borettslaget vil formelt være byggherre, mens prosjektleder ivaretar den daglige prosjektoppfølgingen på vegne av styret, inkludert byggemøter, befaringer i leiligheter, økonomioppfølging og overtakelse.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

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

Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 220

Antall stemmer mot vedtaket: 149

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



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 årsmøtet – 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 i våren/høsten hvor dette blir hovedtema. Rekkefølgen fra tidligere generalforsamling må derfor vurderes for hvilke prosjekt som skal tas først. Vi har også foretatt en energikartlegging og hvor det foreligger flere scenarier for energieffektivisering av borettslagets infrastruktur.

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Rehabilitering av bad prioriteres

Sak 8

Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Forslag fremmet av:

Line Rude Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Beredskapsplan for EBRL

Forslag fremmet av:

Martin Blindheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Styret skal utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget

Sak 10

Sakmelding til årsmøtet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

Forslag fremmet av:

Karin Hetland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Helse-miljø-sikkerhet i Enerhaugen borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anerkjenner utfordringene og hvor styret jobber kontinuerlig med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i borettslaget. Styret har regelmessig kontakt med 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. Delsest

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

Forslag:

1. Styret skal i 2025 sette ned en arbeidsgruppe blant interesserte beboere og styremedlemmer, som skal presentere en sak om bruk av alle borettslagets tomme næringslokaler, andre tomme lokaler og utvidet bruk av eksisterende felleslokaler.
2. Gruppen skal presentere en samlet oversikt over alle tomme nærings- og fellesarealer som ikke brukes.
3. Gruppen skal gjennomføre en undersøkelse blant beboere for å avklare blant annet:
 - A. Om det er ønske blant beboerne for å utvikle ett eller flere fellesarealkonsepter.
 - B. Hvilke konsepter det evt. er ønske om, og hva det er sterkest ønske om. Gruppen skal presentere resultatene fra undersøkelsen, utvikle noen ulike forslag, og estimere kostnader for realisering av disse mulighetene.
4. Gruppen burde i størst mulig grad forsøke å prissette og fremme forslag om ulike konsepter før de kommer med en anbefaling, slik at generalforsamlingen har ulike muligheter å ta stilling til.

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

Styrets innstilling

Styret setter pris på engasjementet.

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

Av næringslokalene som vi har i E1, (tidl. Butikk) og i S32 så står de tomme nå. Flere styrer har over mange år forsøkt å leie ut disse uten hell. Etter coronapandemien kan det virke som behovet for næringslokaler har avtatt noe. Lokalet i E1 har det siste året blitt benyttet som brakkerigg ifm. 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 (styreverom 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:

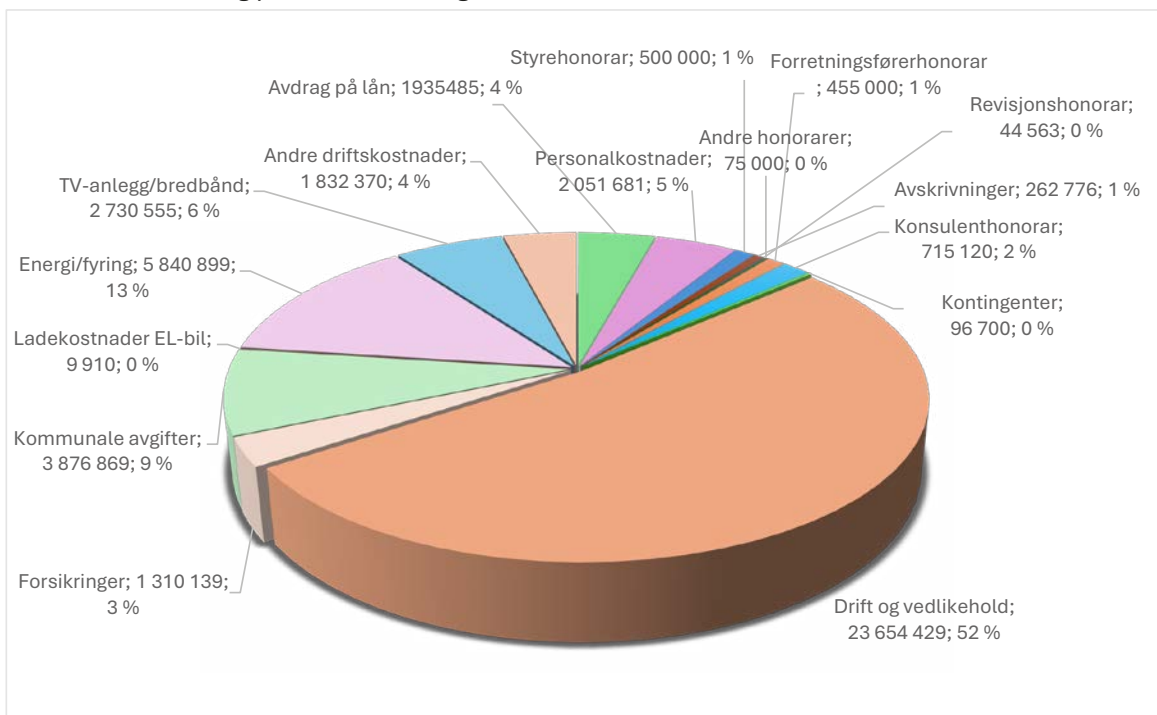
- Velges på Generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

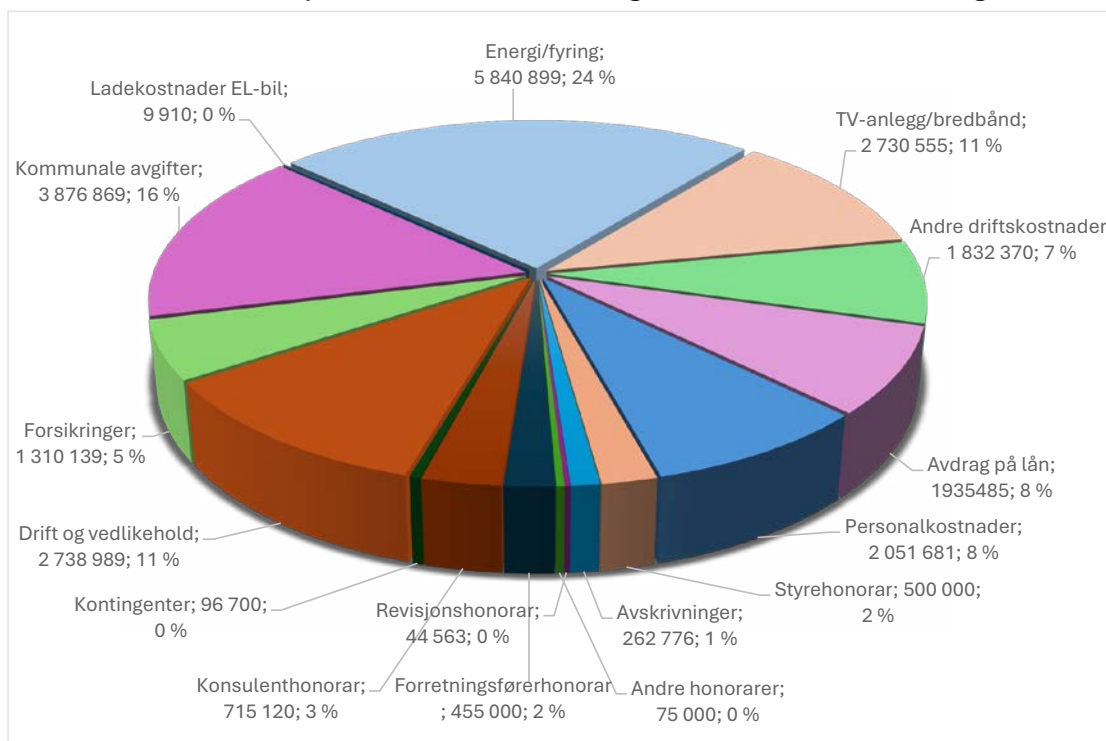
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- 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.



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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		130 416	-23 974 261
Tilbakeføring av avskrivning		262 776	195 894
Økning andel langsiktig gjeld		-52 500	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		-920 688	-500 750
Tillegg for nye langsiktige lån		64 003 858	13 635 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-50 624 861	-2 073 194
Innsk. øremerk. bankkto		-27 509	-15 385
Utlån langsiktig fordring		-4 441	-2 907
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		12 767 051	-12 735 603
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 348 318	-418 734

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		15 643 565	18 728 300
Kortsiktig gjeld		-3 295 247	-19 147 034
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 348 318	-418 734

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		

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 Delsest 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 i våren/høsten hvor dette blir hovedtema. Rekkefølgen fra tidligere generalforsamling må derfor vurderes for hvilke prosjekt som skal tas først. Vi har også foretatt en energikartlegging og hvor det foreligger flere scenarier for energieffektivisering av borettslagets infrastruktur.

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 uttrykt ønske om at det utredes mulighet for å redusere totalkostnadene med rehabilitering av borettslaget ved å kjøre flere prosjekter samtidig.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 142

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Fremmet av: Line Rude Jacobsen

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

Styrets innstilling

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

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 180

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Beredskapsplan for EBRL

Fremmet av: Martin Blindheim

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

Styrets innstilling

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

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak:

Styret skal utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 188

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Sakmelding til årsmøtet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

Fremmet av: Karin Hetland

Helse-miljø-sikkerhet i Enerhaugen borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anerkjenner utfordringene og hvor styret jobber kontinuerlig med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i borettslaget. Styret har regelmessig kontakt med 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 butikklokale i Enehauggata som anleggskontor for de pågående arbeidene med utbedring av garasjene. Kanskje er det fornuftig å fortsette å bruke disse lokalene på denne måten, og unngå anleggsbrakker, i de videre arbeidene med rehabilitering av borettslaget. Men det kan også hende at det finnes en alternativ bruk som har større verdi for beboerne enn å unngå anleggsbrakker.

Vurdering:

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

Det er viktig for borettslaget å vurdere tiltak som kan øke bolyst og livsglede. Samtidig er det mulig å 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





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 51H * 4171 00

Nytt telefon nr.
20.72.10

KOPI

Oslo, den 3/11-1967.

GH/KI.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Enerhauggt. 3.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk (høyhus).

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo - 1.

Byggemelder

Arkitekt Sofus Hougen, Torvgaten 17, Oslo - 1.

Ansvarshavende

Siv.ing. E. Brække, Bølerlia 13, Oslo - 6.

5971148

Avsluttende synsforretning
4/3-1965.

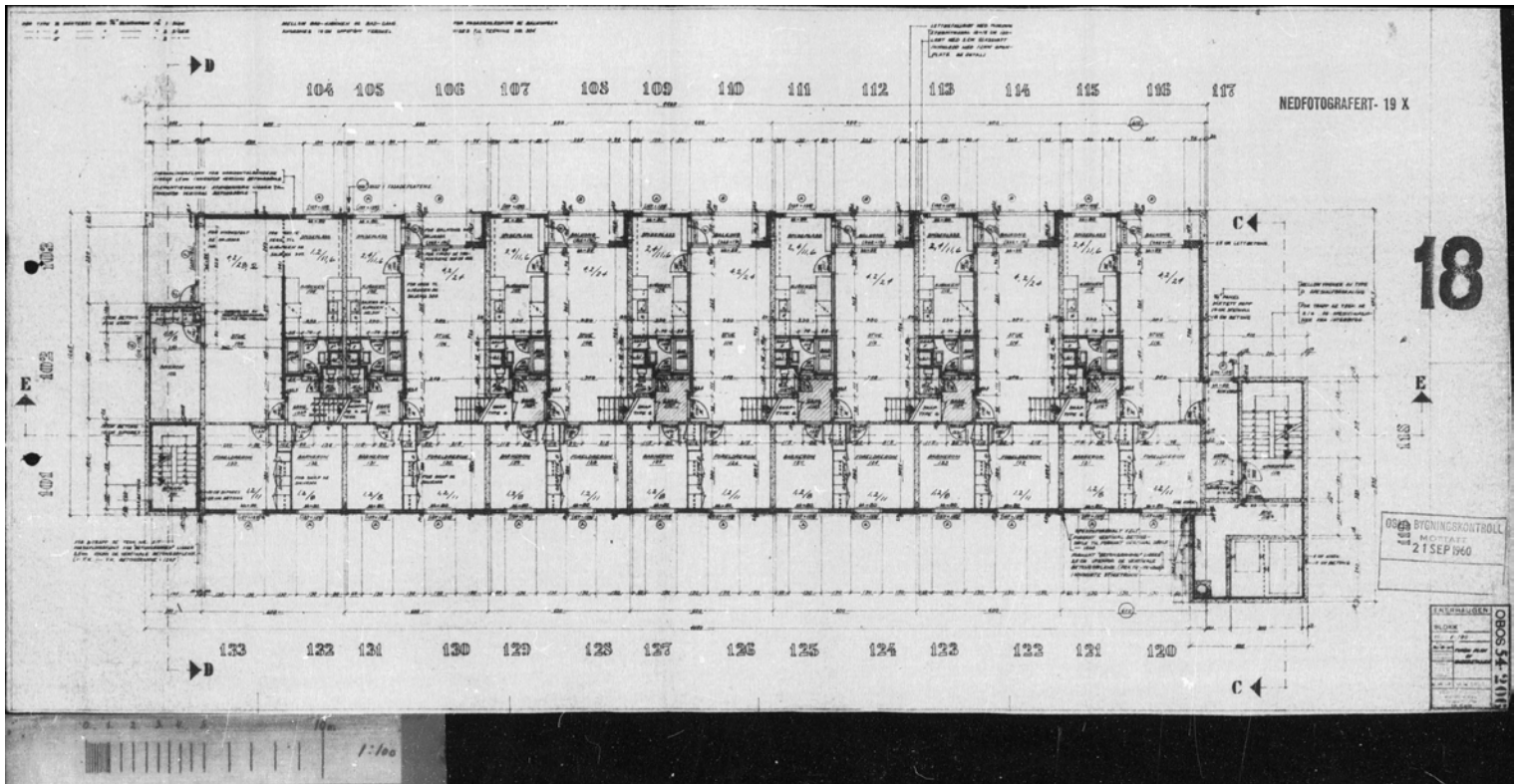
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

G. Heber.

Sjansen C-18. 3000. R. A. 7538164. -

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.



Nabolagsprofil

Enerhauggata 3 - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Naboskapet

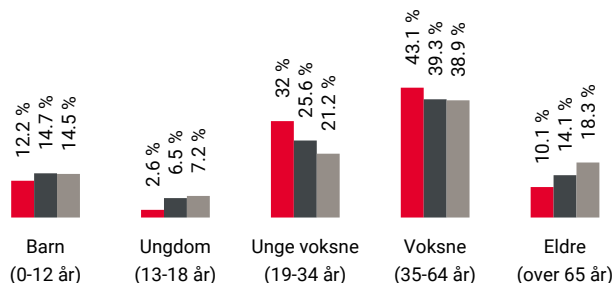
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min 0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nordbygata dagligvare	3 min
Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	3 min 0.2 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



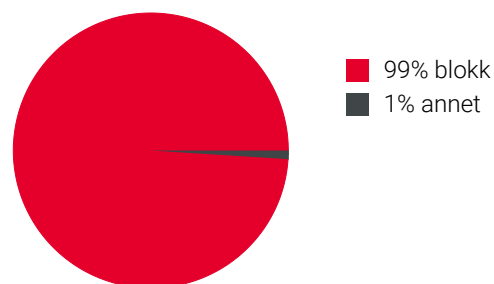
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Urtehagen balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Tøyenhagen balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter	2 min	🚶
🏃 Fresh Fitness Grønland	4 min	🚶

Boligmasse



«Sentralt, hyggelig og kult»

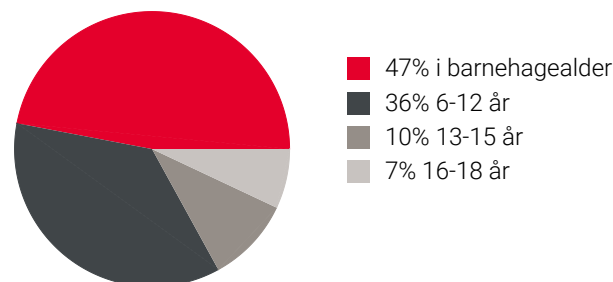
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Grønland Basar	4 min	🚶
🏪 Apotek 1 Grønland	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



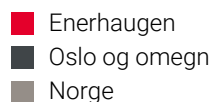
Enslig u. barn



Flerfamilier

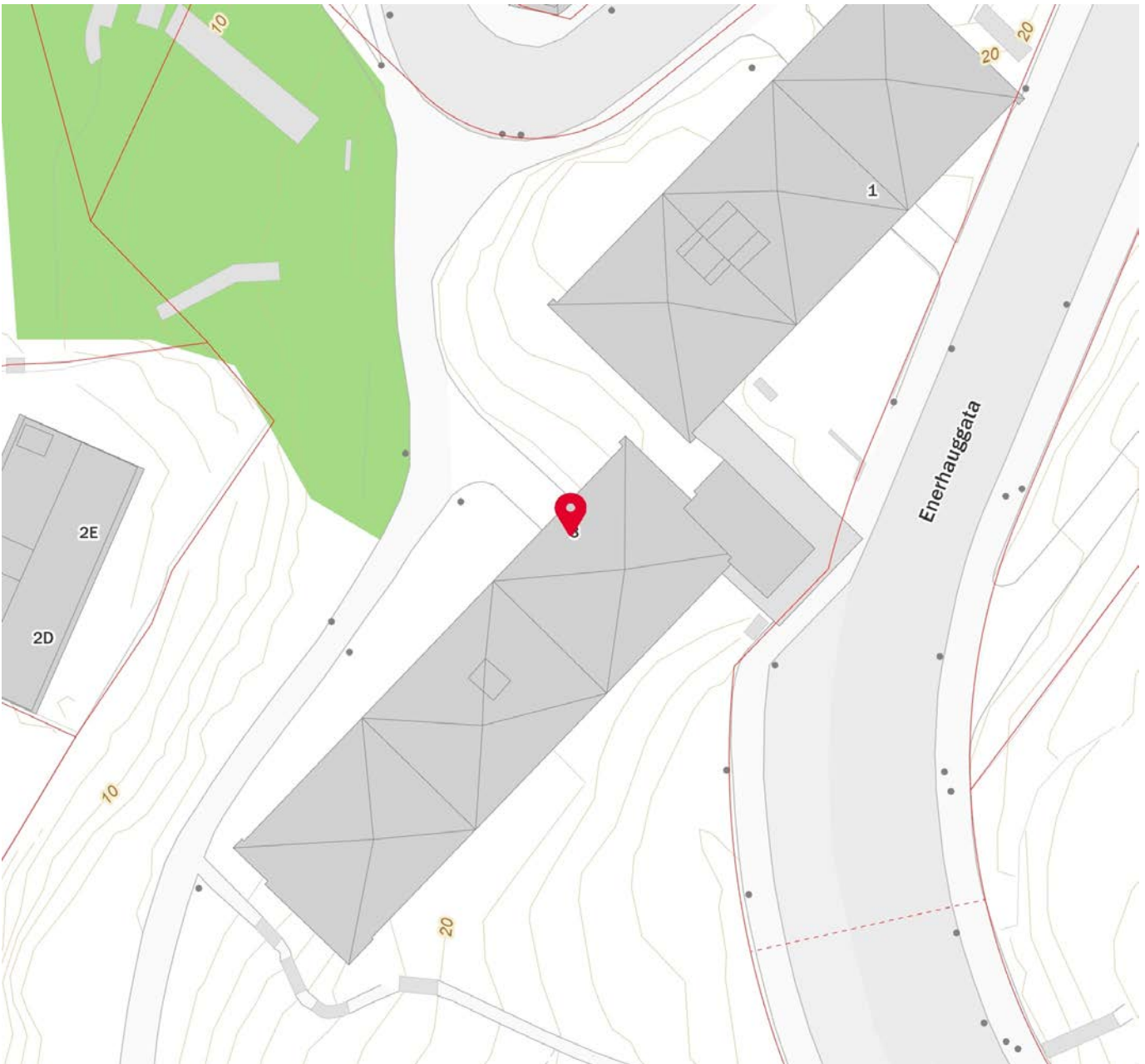
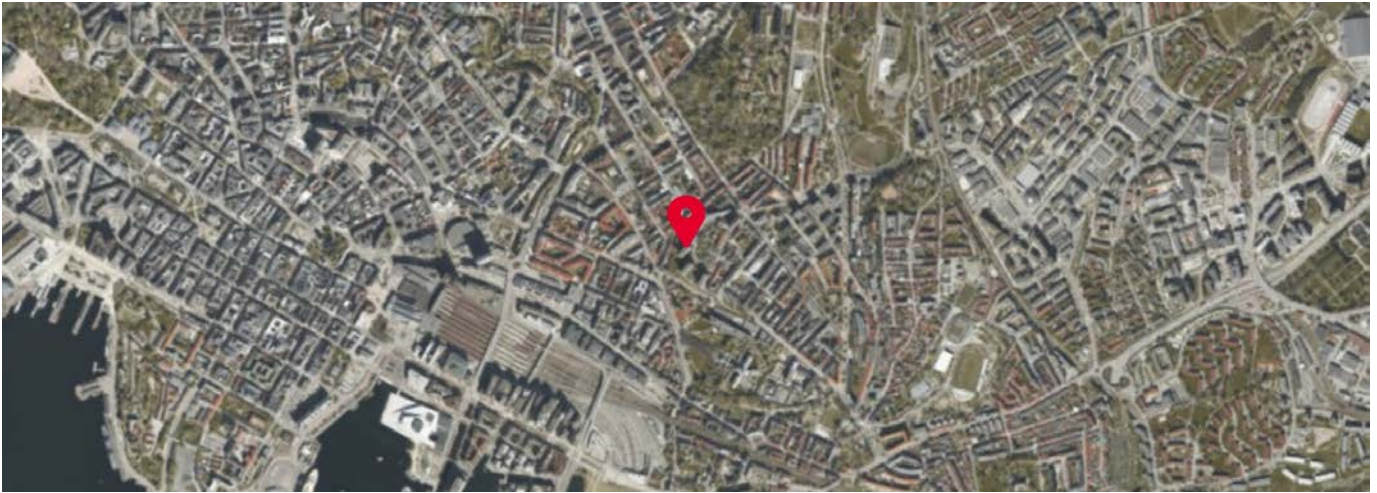


0% 60%



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Enerhauggata 3
0651 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre