

Enerhauggata 5 0651 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1964

BRA: 43 m²

BRA-i: 40 m²

Rapportdato: 11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

1

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggssopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk deler av arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Alder og slitasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Alder og slitasje.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Behov for lekkasjesikring.
Kjøkken - Avtrekk	- Kullfiltervifte.
Avløpsrør	- Alder og slitasje.
Vannledninger	- Alder og slitasje.
Vannbåren varme	- Alder og slitasje.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- Bom under flis.
Våtrom - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral: Fjernvarmeanlegg	- Felles varmtvann (fjernvarmeanlegg).
Varmtvannsbereder	- Felles varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Hulltaking ikke utført. Fuktmåling utført uten merknader.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 24,8 meter, og rekkverket er målt til 117 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstillers dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2026

Rapportdato
11.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Dagfinn Bjørklid**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**



Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Enerhauggata 5, 0651 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	305	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	283	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1964					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater.

Standard

8. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Bad: Belegg på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant, servantskap, dusjhjørne, mekanisk avtrekk og stoppekran.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp, kjøl/frysenskap og mikroovn.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	40	40 Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.	0 Ingen BRA-e	0	4
Kjeller	3	0 Ingen BRA-i	3 Kjellerbod i fellesareal.	0	0
Totalt m²	43	40	3	0	4

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.

Parkering: Gateparkering. Mulighet for å leie garasjeplass med lader og ekstra bod (etter søknad og ansiennitet).

Interne boder: Ingen innvendige boder.

Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 246 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Leiligheten har balkong tilknyttet soverommet. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen.	

6.2 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags glassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Profilerte hvitmalt innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Daloc med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere installert ytterdør.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: Værslitte karmer med behov for vedlikehold	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid	

Oppsummering**TG-2****ELDE OG SLITASJE:**

Slitte vinduskarmen slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregner større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.

Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer og balkongdøren innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Kjøkken**TG-2****Beskrivelse**

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og mikroovn. Ingen lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei**Oppsummering overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte overflater på vegger og i himling, samt innredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Det er ikke montert lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning.

Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje under benken ikke fanges opp, med økt risiko for fukt- og vannskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Tiltaket må utføres av rørlegger.

Et alternativ er å montere en sensor som gir lyd/alarm i tilfellet lekkasje, men vær oppmerksom på at denne ikke vil stoppe en eventuell lekkasje.

Type avtrekk**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja**Observerte avvik:**

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

ANBEFALTE TILTAK:

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 24,8 meter, og rekkverket er målt til 117 cm over gulv.	
Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstillende dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt	
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Ja

Oppsummering

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringsstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Eier opplyser at det er planlagt rehabilitering av badene. Dermed vil avløpsrørene sannsynlig skiftes i samme prosess.

6.6 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger

Kobber

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?

Nei

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?

Nei

Stoppekran plassert ved siden av toalett. En til varmt og en til kaldt vann. Begge kraner fungerer for kjøkken og bad.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Ja

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering

TG-2

Vannledninger er utført i kobber. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangler ved stoppekranen.

Stoppekran er plassert ved siden av toalettet med separate kraner for varmt og kaldt vann, og begge fungerer for kjøkken og bad.

Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ukjent om det er utført arbeider etter byggeår. På grunn av alderen må det påregnes at utskifting kan bli nødvendig, med økt risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser dersom anlegget ikke fornyes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.

Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.

Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av elektrisk arbeid: 2024: -Stikk stue. -Stikk soverom. -Koplingsboks tak kjøkken. Utførende firma: Ing. Hans Becker AS Øvrig elektrisk anlegg er uten dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering Fremlagt dokumentasjon: 2024: Utførende firma: Ing. Hans Becker AS -Stikk stue. -Stikk soverom. -Koplingsboks tak kjøkken. Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. GENERELT: 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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk deler av arbeid (samsvarserklæring).

Konsekvens: Ukjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?

Nei**Oppsummering****TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke registrert avvik for denne bygningsdelen.

6.9 Vannbåren varme

TG-2

Type anlegg

Radiatorer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Ja

Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei**Oppsummering****TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.

Tiltak: Det kan bli behov for utskiftings på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral: Fjernvarmeanlegg

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering

TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering

TG-IU

Felles varmtvann.

6.12 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering

TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte tilknyttet våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

TG-3

Generell beskrivelse

Belegg på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant, servantskap, dusjhjørne, mekanisk avtrekk og stoppekran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Ukjent tidspunkt for siste oppussing.

Eier opplyser at sameiet har vedtatt oppussing av badene i løpet av 2027.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja
Observerte avvik: Bom under flis Beskrivelse: Bom i enkelte fliser.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Baderommet har flislagte vegger. Ved kontroll er det registrert bom bak enkelte fliser. Det er ikke påvist vindu eller dør i våtsone, og det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Bom bak fliser innebærer manglende heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan gi økt risiko for at fliser løsner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen spesielle tiltak anbefalt. Dersom fliser løsner kan de limes tilbake.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet er uten skader og fremstår med tilstrekkelig fall mot sluk. Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:100 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm Eventuell nedsenket dusjnisse: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: >15 mm	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Vinylbelegg på gulv
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell membran. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker. På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder. Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon. Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger. Eier opplyser at badet senere skal rehabiliteres i regi av borettslaget.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Badet er utstyrt med wc, servant med servantskap og dusjhjørne. Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning ved befaringen. Klosett har utenpåliggende sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Testet med papir.	
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Funksjonen ble kontrollert med papirark, og det ble ikke påvist avvik ved testen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Egenerklæring

Enerhauggata 5, 0651 OSLO

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Enerhauggata 5

Postadresse

Enerhauggata 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra Januar 2023. På grunn av mye reising (tjenesteopphold i utlandet) har også min bror vært registrert som medboer.

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 1680824

Informasjon om selger

Selger

Bjørklid, Dagfinn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Kun overflatebehandling/maling av tak og vegger
- 4.1.2 Årstall
2024
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Maling av tak og vegger.

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stikk soverom Stikk stue Koblingsboks tak, kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ing. Hans Becker as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Både vann- (kobber) og avløpsrør (støpejern) har passert forventet levetid, og det har vært flere tilfeller av lekkasje på rørene. Borettslaget har besluttet at alle våtrom skal rehabiliteres og vannrør/avløp byttes til dagens standard. Prosessen er i gang i forhold til å engasjere prosjektleder. Man håper å komme i gang i 2027.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv nærmere hvilke forhold

Se vedtak om renovering av våtrom, vann og avløp

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Se vedtak om renovering av våtrom, vann og avløp.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Enerhaugen borettslag ligger urbant plassert mellom Tøyen og Grønland - med alle fordeler og ulemper dette medfører. Kort vei til kollektivtransport. Borettslaget er veldrevet og planlegger vedlikehold. Garasjeanleggene er renovert for kort tid siden. Garasjeplass og ekstra bod etter søknad og ansienitet. Ellers gateparkering.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29695042

Egenerklæringsskjema

Name

Dagfinn Bjørklid

Date

2026-09-15

Identification



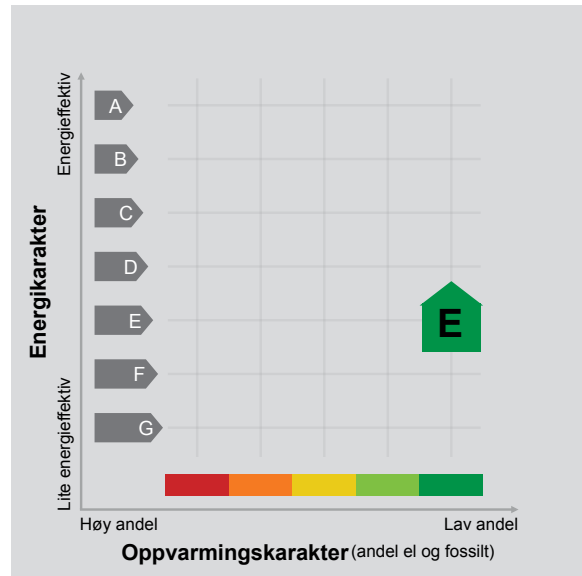
Dagfinn Bjørklid



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ENERHAUGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80588259
Merkenummer	Energiattest-2025-211161
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1965

Bygningsmateriale:

BRA: 40

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Attesten gjelder for følgende enheter (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Enerhauggata 5	80588259	H0205	0	0	49
Enerhauggata 5	80588259	H0208	0	0	50
Enerhauggata 5	80588259	H0211	0	0	51
Enerhauggata 5	80588259	H0214	0	0	52
Enerhauggata 5	80588259	H0217	0	0	53
Enerhauggata 5	80588259	H0505	0	0	187
Enerhauggata 5	80588259	H0508	0	0	188
Enerhauggata 5	80588259	H0511	0	0	189
Enerhauggata 5	80588259	H0514	0	0	190
Enerhauggata 5	80588259	H0517	0	0	191
Enerhauggata 5	80588259	H0805	0	0	283
Enerhauggata 5	80588259	H0808	0	0	284
Enerhauggata 5	80588259	H0811	0	0	285
Enerhauggata 5	80588259	H0814	0	0	286
Enerhauggata 5	80588259	H0817	0	0	287
Enerhauggata 5	80588259	H1105	0	0	367
Enerhauggata 5	80588259	H1108	0	0	368
Enerhauggata 5	80588259	H1111	0	0	369
Enerhauggata 5	80588259	H1114	0	0	370
Enerhauggata 5	80588259	H1117	0	0	371

Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	40 m ²
Totalt BRA	40 m ²
Oppvarmet luftvolum	96 m ³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,23 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	213,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²

Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.10.2023
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	101,0 kWh/år
---------------	--------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	170,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 798 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	194,95 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 228 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	194,95 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 798 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 570 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 228 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 798 kWh/år

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

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Torfinn Sørvang
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ts@schalapartners.no

Deres ref.: 17260194 .

Vår ref.: 0054-1-8009

Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Enerhaugen Borettslag
Organisasjonsnr: 948152525
Andelseier: Bjørklid, Dagfinn
Medeier:
Leilighetsnummer: 8009
Adresse: Enerhauggata 5, 0651 OSLO
Andelsnummer: 283
Gnr. 230
Bnr. 305

Borettsinnskudd: Kr. 7 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1680824.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.ebri.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@ebri.no Det er vedtatt nullstilling av alle rør i borettslaget med påfølgende rehabilitering av våtrom, jf. vedtak fra ekstraordinær generalforsamling avholdt 27.03.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11438783
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	1 418 293,00
Innfrielsesdato:	01.09.2027
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	2

IN-avtale: Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987243115
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	64 511 845,00
Innfrielsesdato:	20.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 778,95,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	189,00	
Felleskostnader	3 589,95	

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:	601,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 274,-
Annen formue:	41 204,-
Gjeld:	98 905,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11438783
Restsaldo:	2 031,53
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987243115
Restsaldo:	92 956,47
Kapitalkostnader:	529,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 94 988,00,-, 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 framgår 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, bolignumner 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 ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sigve Sandvik Lærdal, e-post: styret@ebrl.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 54

ENERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. april kl. 18:00 og lukker 30. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/54>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Dette heftet inneholder all informasjon til årets ordinære generalforsamling i Enerhaugen borettslag.

Avstemningen foregår **digitalt** og andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon får anledning til å avgi sin stemme på papir.

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

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

Avstemningen åpner: mandag 27. april 2026 kl 18:00

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kåre Snipsøyr og Thomas Nordvik Strandberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Fra Vedtekter for Enerhaugen borettslag:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid i 2025.pdf

2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Følgende fordeling ligger til grunn:

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

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til bodansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

Sak 7

Uttalelse angående rusmiljøet på Grønland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Uttalelsen støttes

Forslag til vedtak

Uttalelsen fra Grønland beboerforening støttes

Vedlegg

3. Uttalelse Grønland beboerforening.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigve Lærdal

Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Mekki

Ny

- Jeanette Rød

Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Medlien

Ny

- Halvdan Lind Høverstad

Ny

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Carl Fredrik Tjeransen

Gjenvalg

- Cecilie Gulliksen

Gjenvalg

- Håkon Skjenstad

Ny

Vedlegg

1. Presentasjon av kandidatene.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigve Lærdal

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Miriam Blåmoli
-

Styrets arbeid i 2025

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

Vedlikeholds- og utviklingsprosjekter

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

Drift, organisasjon og administrasjon

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

Sikkerhet, beredskap og HMS

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

Infrastruktur og leverandøravtaler

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

Eiendom, lokaler og fellesområder

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

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

Beboersaker og bomiljø

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

Generalforsamlinger og formelle forhold

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

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

Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

Informasjonskanaler fra styret

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

Vibbo

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

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

SMS-varsling

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

Internett – OBOS Nett

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

Fellesvaskeri – betaling og reservasjon

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

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

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

Renter og lånebetingelser

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

Forsikring

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

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

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

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

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

Kontorsted for driftskontoret og styret

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

Styret

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

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

E-post: styret@ebrl.no

Telefon: 923 02 123

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

Driftskontoret

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

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

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

Tilbakerømningssystem på fellesdører

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

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

Nøkler

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

Vektertjeneste

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

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

Renhold

Borettslagets renholdstjenester leveres av Østlandske Rengjøring AS.

Garasjeplasser til utleie

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

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

Boder

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

Sykkelparkering

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

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

Parsellhager

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

Brannsikkerhet

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

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

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

HMS – helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av bolig (bruksoverlating)

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

Oppvarming

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

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

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

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

1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2026

Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

RESULTATREGNSKAP

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

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152525, KLIENTNR. 54

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 204 142	1 484 775
Skyldige offentlige avgifter	23	168 640	117 106
Påløpte renter		140 784	130 235
Påløpte avdrag		0	452 068
Annen kortsiktig gjeld	24	274 045	1 111 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 787 611	3 295 247

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**53 815 998 47 581 426**

Pantstillelse	25	102 377 800	102 377 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026

Styret i Enerhaugen Borettslag

Sigve Sandvik Lærdal /s/

Miriam Holiløkk Blåmoli /s/

Krzysztof Sikorski /s/

Jeanette Tomter Rød /s/

Robert Ødegaard
/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-24 500
SUM REVISJONSHONORAR	-24 500

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Raadgiverhuset Rekruttering AS	-101 250
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprojekt E1-E7)	-512 688
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprojekt S32-S34)	-38 188
Prosjekt & Byggherre Consult AS (rørrehabilitering)	-151 125
Brosjyrer, transport og leie av utstyr - informasjonsmøter (rørrehabilitering)	-30 501
OBOS Eiendomsforvaltning AS (rørrehabilitering)	-15 300
OBOS Eiendomsforvaltning AS (garasjeprojekter)	-7 650
Consolvo AS (garasjeprojekt S32-S34)	-1 519 430
Norconsult (garasjeprojekt S32-S34)	-5 171
Oslo Murmesterbedrift AS (garasjeprojekt E1-E7)	-329 881
Avsetning mot Sansbygg AS (rørrehabilitering)	-50 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 761 183

Drift/vedlikehold bygninger	-1 016 422
Drift/vedlikehold VVS	-898 832
Drift/vedlikehold elektro	-278 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 289
Drift/vedlikehold heisanlegg	-585 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-438 971
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-673 127
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-126 601
Drift/vedlikehold søppelianlegg	-52 610
Kostnader leiligheter, lokaler	-368 783
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 147

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -7 292 733

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**VASKERI**

Inntekter	190 250
SUM VASKERI	190 250

NOTE 10**GARASJER**

Leieinntekter	2 535 501
SUM GARASJER	2 535 501

NOTE 11**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 13**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE 14**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	27 438 000
------------------------	------------

SUM BYGNINGER	27 438 000
----------------------	-------------------

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

NOTE 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søpleskur

Tilgang 2025	179 067	
Avskrevet i år	-15 745	
		163 322

Bom

Tilgang 2024	123 188	
Avskrevet tidligere	-8 213	
Avskrevet i år	-13 660	
		101 315

Feiemaskin

Tilgang 2012	46 936	
Avskrevet tidligere	-46 935	
		1

Gressklipper

Tilgang 2015	65 250	
Avskrevet tidligere	-65 249	
		1

Informasjonsskjerm oppgang

Tilgang 2019	99 300	
Avskrevet tidligere	-99 299	
		1

Klatrevegg Brannveien

Tilgang 2021	987 283	
Avskrevet tidligere	-394 912	
Avskrevet i år	-98 729	
		493 642

Ladebokser

Tilgang 2023	424 062	
Avskrevet tidligere	-57 719	
Avskrevet i år	-47 270	
		319 073

Ladebokser

Tilgang 2024	797 500	
Avskrevet tidligere	-22 153	
Avskrevet i år	-88 611	
		686 736

Sandstrøer

Tilgang 2005	20 956	
Avskrevet tidligere	-20 955	
		1

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-350 580
--------------------------------	--	-----------------

NOTE 17

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne	85 926
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	85 926

NOTE 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 19

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,47 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002 -22 340 000

Nedbetalt tidligere 18 644 339

Nedbetalt i år 915 576

-2 780 085

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -64 003 858

Økning i år -3 000 000

Nedbetalt i år 1 325 052

-65 678 806**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-68 458 891****NOTE 21****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd -4 975 400

SUM BORETTSINNSKUDD -4 975 400**NOTE 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -957 701

Andre innskudd -27 700

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -985 401**NOTE 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -86 323

Skyldig arbeidsgiveravgift -82 317

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -168 640**NOTE 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -206 425

DSB Baseleie 2026 krevd inn i 2025 -57 915

Avsatt negativ saldo kundefordringer -9 705

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -274 045

NOTE 25

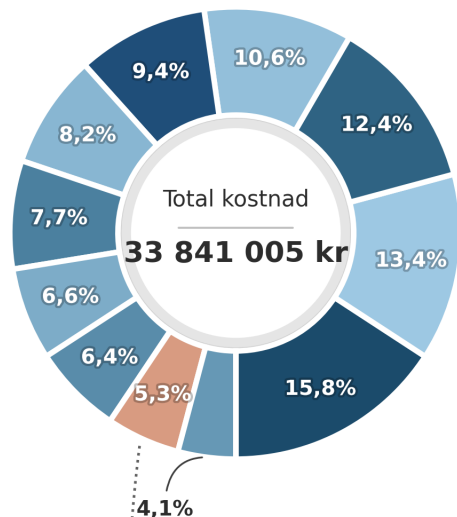
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

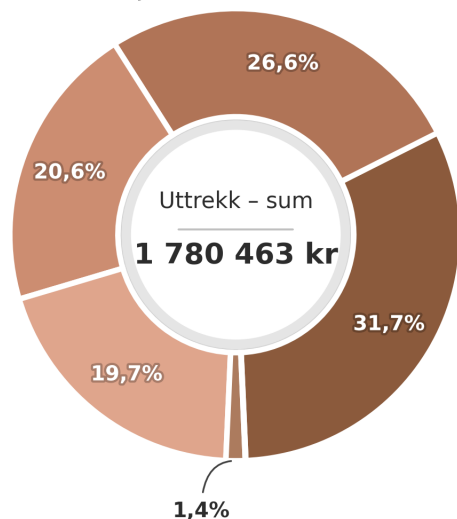
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram ENERHAUGEN BORETTSLAG



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



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

Kostnadsforklaring – ENERHAUGEN BORETTSLAG 2025

Energi/fyring

Beløp: 5 347 901 kr

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

Øvrig drift og vedlikehold

Beløp: 4 531 550 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 4 207 673 kr

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

Finanskostnader

Beløp: 3 595 747 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 3 183 235 kr

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

Større rehabilitering

Beløp: 2 761 183 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 2 620 825 kr

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

Avdrag på lån

Beløp: 2 240 628 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 2 174 189 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 397 611 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 565 000 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 473 200 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 366 488 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 350 580 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 24 500 kr

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

Ladekostnader EL-bil

Beløp: 695 kr

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

DET ER NOK NÅ: FLYTT FYRLYSET!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentasjon av kandidatene

Styreleder – velges for ett år



Sigve Lærdal (gjenvalg)

Flyttet til Enerhaugen borettslag i august 2011. Jeg er 59 år, gift og bor i E7 sammen med Bjarte. Utdannet bedriftsøkonom fra BI, bachelor innen IT fra Den Polytekniske Høgskolen, og enkeltfag innen ledelse og arbeidsrett ved daværende Høgskolen i Buskerud.

Mangeårig arbeidserfaring fra IT-selskapet Tieto/EVRY innen flere områder. Blant annet kundeservice, ledelse, endringsledelse og IT-sikkerhet. Har vært hovedtillitsvalgt

for NITO i selskapet i over 12 år. Ansattvalgt representant til styret i EVRY ASA og Tietoevry OYJ i to perioder. Har 9 års erfaring som tillitsvalgt i NITO Tariffutvalg Privat. Et verv som er gitt av NITOs medlemmer der arbeidet i hovedsak var tariffrelatert og med fokus på forhandlinger mellom sentrale parter i arbeidslivet, slik som NHO og Virke.

Til daglig jobber jeg som rådgiver i et norsk konsulentselskap med fokus på IT-sikkerhet innen områdene Identitet- og Privilegerte tilganger. Når jeg ikke er på jobb, liker jeg å tilbringe tiden sammen med gode venner, gjerne over et glass på et av stedene i nabolaget vårt. Jeg er glad i å holde meg i aktivitet, og har en sykkel som brukes flittig, eller dere kan finne meg på Fresh Fitness Grønland. Noe av fritiden går også med til å holde stemmen ved like som sanger i kammerkoret Oslo Voices.

Det jeg liker med Enerhaugen er det flotte samholdet vi har her, og at det er mulig å bo så fint som vi gjør, så sentralt i byen. Jeg ønsker å bidra til at Enerhaugen Borettslag er et sted der alle beboere kan trives, og at vi klarer å utnytte de ressursene vi har tilgjengelig på best mulig måte. Jeg setter åpenhet og ærlighet høyt, og vil gjerne bidra med min kompetanse der den er relevant og der den kan utgjøre en forskjell.

Styremedlemmer – velges for to år



Adrian Mekki (ny)

Jeg er 38 år og har bodd i borettslaget siden sommeren 2020.

I det daglige arbeider jeg i et konsulentselskap innen energisektoren. Jeg er utdannet som siviløkonom og har erfaring fra styreverv i selskapet jeg ansatt i og fra frivillig sektor.

Jeg trives veldig godt i borettslaget og ønsker å bidra til et fortsatt godt bomiljø og en god gjennomføring av de store vedlikeholdsprosjektene vi skal gjennom i årene som kommer.



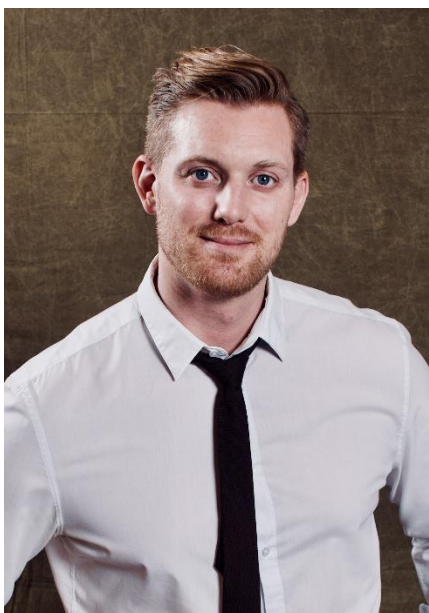
Jeanette Rød (gjenvalg)

Jeg har bodd i borettslaget siden 2022 og er utdannet innenfor helse, økonomi og samfunnsfag. Jobber til vanlig i hjemmesykepleien i Bærum kommune.

Jeg har tidligere jobbet en del frivillig i en del forskjellige verv opp igjennom årene.

I styret ønsker jeg å være med på å ta gode valg i forhold til den nødvendige rehabiliteringen og bidra til at borettslaget skal være et koselig sted for alle.

Varamedlemmer – velges for ett år



Halvdan Lind Høverstad (ny)

Jeg har bodd i borettslaget siden 2003 og fulgt utviklingen i bomiljøet og fellesskapet her i mer enn 20 år. Jeg er utdannet art director og har en mastergrad i Digital Media Management. Jeg har lang erfaring fra reklame- og kommunikasjonsbransjen, og har også erfaring som styreleder i et privat selskap.

I dag arbeider jeg med finans og investeringer. Gjennom arbeid med kommunikasjon, strategi og økonomi er jeg opptatt av god forvaltning, langsiktige beslutninger og tydelig informasjon til beboerne.

Som varamedlem ønsker jeg ved behov å bidra konstruktivt til godt samarbeid mellom styret og beboerne, slik at borettslaget videreutvikles på en trygg og bærekraftig måte.



Elisabeth Medlien (ny)

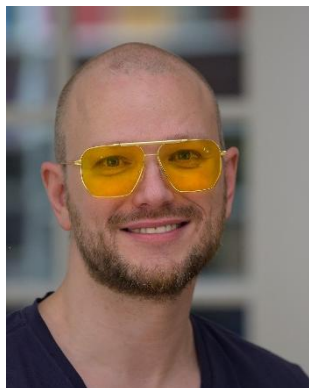
Jeg er 31 år gammel og har bodd i borettslaget siden sommeren 2024.

Jeg jobber som web- og apputvikler. I dag sitter jeg som tech lead i appteamet til Rikstoto gjennom konsulenthuset Techfolk. Jeg er særlig engasjert i teknologi og leder et initiativ gjennom jobben som heter Techgirls, hvor jeg og kollegaer holder faglige events for utviklerkvinner.

På søndager er jeg med Fjord Cleanup og rydder Oslofjorden. Jeg har sansen for problemløsning og jeg liker å lære, og det håper jeg vil bidra inn i bofellesskapet.

Valgkomité – velges for ett år

Styrets innstilling til medlemmer av valgkomitéen er som følger:



Carl Fredrik Tjeransen (gjenvalg)

Enerhauggata 3. Bodd borettslaget siden våren 2017, 44 år, sivilingeniør i industriell økonomi fra NTNU. Har tidligere jobbet som tillitsvalgt og ansatt i studentpolitikk. Har vært ansatt i Volue i mange år og var ansatt-representant i styret. Jobber i dag i eget AS.



Cecilie Gulliksen (gjenvalg)

Enerhauggata 1. Bodd 3 år i borettslaget. 37 år, utdannet sosionom med master. Jobber for tiden på Oslo Krisesenter. Vært styremedlem i Sosialarbeidere uten grenser fra 2016-2020. Vært medlem i Nordre Aker Bydel Kriseteam fra 2018-2022.



Håkon Skjenstad (ny)

Har bodd i Enerhauggata 5 siden januar 2026. Er 43 år gammel.

Bakgrunn innenfor IT og økonomi. Har jobbet i over 10 år med arkitektur og dataanalyse. Jeg har vært ansvarlig arkitekt på komplekse og langvarige prosjekter. Det er nyttig i den grad at jeg er veldig vant til styring, risikovurdering og beslutningstaking i større komplekse situasjoner og hvilke virkemidler man kan støtte seg på for å redusere risiko.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.26

Selskapsnummer: 54 Selskapsnavn: ENERHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kåre Snipsøyr og Thomas Nordvik Strandberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 600 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse til bodansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Uttalelse angående rusmiljøet på Grønland

Uttalelsen fra Grønland beboerforening støttes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sigve Lærdal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Adrian Mekki

☐ Jeanette Rød

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elisabeth Medlien

☐ Halvdan Lind Høverstad

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Carl Fredrik Tjeransen

☐ Cecilie Gulliksen

☐ Håkon Skjenstad

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Sigve Lærdal

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Miriam Blåmoli



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152525

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. april kl. 18:00 til 30. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. april 2026, St. Hallvard kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 277.

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: 209

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 61

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kåre Snipsøyr og Thomas Nordvik Strandberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 208

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 66

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Fra Vedtekter for Enerhaugen borettslag:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 211

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 63

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 205

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 69

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 600 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 181

Antall stemmer mot vedtaket: 27

Antall blanke stemmer: 69

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av andre honorarer

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

Følgende fordeling ligger til grunn:

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

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til bodansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 198

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Uttalelse angående rusmiljøet på Grønland

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

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

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

Styrets innstilling

Uttalelsen støttes

Forslag til vedtak:

Uttalelsen fra Grønland beboerforening støttes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 145

Antall stemmer mot vedtaket: 67

Antall blanke stemmer: 65

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigve Lærdal (185 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigve Lærdal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Adrian Mekki (177 stemmer)

Jeanette Rød (177 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Adrian Mekki

Jeanette Rød

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Halvdan Lind Høverstad (171 stemmer)

Elisabeth Medlien (178 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Halvdan Lind Høverstad

Elisabeth Medlien

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Gulliksen (171 stemmer)

Håkon Skjenstad (132 stemmer)

Carl Fredrik Tjeransen (154 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cecilie Gulliksen

Araceli Rivera Emblemsvåg

Håkon Skjenstad

Carl Fredrik Tjeransen

9. 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 (192 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigve Lærdal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Miriam Blåmoli (191 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Miriam Blåmoli

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:

- Hjeltnes 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 rørfornyng og full rehabilitering. De konkluderer med at rørfornyng 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 strømpenfornyning av avløp som et isolert tiltak. TT Teknikk og Norsk Rørfornyning har gitt prisestimat basert på rørfornyning/strømpenfornyning 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, pågreninger i leiligheter og eventuelle bygningsmessige arbeider.

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

Styret legger til grunn at en løsning basert på 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%)

Vann- og avløpsprosjektet: Status

Det er en stund siden forrige oppdatering, og en del har skjedd i mellomtiden. Styret vil her gi en kort oppsummering av hvor saken står, samt informere om noen forhold som har kommet til siden sist.

Status på anskaffelse av prosjektleder

Styret jobber i disse dager videre med kravspesifikasjonen som skal danne grunnlaget for en anbudskonkurranse rettet mot et utvalg kvalifiserte prosjektlederfirmaer. Dokumentene kvalitetssikres av firmaet Inventura, slik at innkjøpsprosessen gjennomføres på en forsvarlig og profesjonell måte. Målet er at anbudsgrunnlaget skal være klart til å sendes ut til identifiserte kandidater i løpet av høsten.

Generalforsamlingen har vedtatt full nullstilling av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og tilhørende rørføringer, i leiligheter og fellesarealer. Det er dette vedtaket som er styrende for prosjektet, og det er dette oppdraget prosjektlederen skal bistå styret med å gjennomføre.

Status på kravet om ekstraordinær generalforsamling

Styret mottok i mai et krav fra en gruppe andelseiere om en ny ekstraordinær generalforsamling, med sikte på å få vurdert alternative gjennomføringsmodeller før prosjektet går videre. Styret har brukt tid på å avklare de juridiske sidene ved kravet, herunder spørsmålet om flertallskrav, og har i den forbindelse rådført seg med OBOS, i deres rolle som forretningsfører for borettslaget.

Styrets vurdering er at vedtaket fra generalforsamlingen i mars 2026, om full utskifting av vann- og avløpsrør, er gyldig fattet med alminnelig flertall. Styrets innstilling og anbefaling i saken, vil bli lagt frem for andelseierne i forkant av møtet, i henhold til de frister som følger av lov og vedtekter. Styret vil innkalle til generalforsamlingen så snart det praktiske rundt gjennomføringen er avklart.

En hendelse som understreker alvoret

I juli oppstod det et nytt rørbrudd på et trykksatt vannrør i Enerhauggata 7, med påfølgende vanninntrenging og skader i flere leiligheter. Den akutte utbedringen alene, kun for å tette lekkasjen, kostet borettslaget 82 000 kroner. Kostnadene for følgeskadene i de øvrige berørte leilighetene er foreløpig ikke klarlagt, men vil komme i tillegg. Hendelsen er ett konkret eksempel på den risikoen styret har pekt på gjentatte ganger.

Til orientering ble borettslaget i august kontaktet av Tryg Forsikring som ønsket å tilby borettslaget konkurransedyktig pris og gode betingelser på forsikring. Etter å ha fått opplyst at rørene ikke har vært systematisk vedlikeholdt siden byggeåret, vurderte de risikoen som for høy til å tilby oss forsikring. Dette tillegges vekt som ytterligere en illustrasjon, uten at det er avgjørende for prosjektet. Grunnlaget for Vann- og avløpsprosjektet er, og skal fortsatt være, de faglige anbefalingene fra de uavhengige tekniske rapportene styret har innhentet over en tiårsperiode.

Hvordan styret jobber videre

Styret innhenter erfaringer fra et annet boligselskap som gjennomfører et tilsvarende vann- og avløpsprosjekt. Vi vil benytte erfaringer og anbefalinger herfra inn i vårt videre arbeid og lytte til de råd som gis av entreprenør og øvrige som er involvert i leveransen der. Dersom det underveis viser seg relevant å undersøke erfaringer fra flere boligselskaper, vil styret gjøre det ved behov. Denne kunnskapen vil komme til nytte i det videre arbeidet med prosjektet, blant annet i utformingen av det endelige anbudsgrunnlaget.

Styret har som mål å jobbe videre med dette prosjektet parallelt med øvrige nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Det er en tidkrevende prosess, og vi håper på forståelse for at dette er en komplisert og omfattende oppgave som krever mye av oss som er tette involvert i prosessen. Vi tar sikte på å informere med jevne mellomrom fremover, slik at alle berørte skal være så godt informert som mulig om det som skjer fremover.

Publisert 6. september

VEDTEKTER

for Enerhaugen Borettslag org nr 948 152 525

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.03.2006.

endring på ordinær generalforsamling den 04.04.2013

endring på ordinær generalforsamling den 24.03.2015

endring på ordinær generalforsamling 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Enerhaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

(7) Bruksoverlating kan kun skje til reelle fysiske personer. Bruksoverlating skal ikke skje via tredjepart som utleiemegler eller lignende. Andelseier pålegges å fremskaffe minst én referanse fra leietaker.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med innvendig stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som ytterdør til leilighet, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år, de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

Vedtatt på generalforsamlingen 18. mai 1989.

Revidert på generalforsamlingene

7. juni 1993

9. mai 1994

15. mai 1995

5. mai 1997

27. mars 2003

30. mars 2006

27. mars 2012

3. april 2018

Innledning

Enerhaugen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes ved andelseiernes prosentvise betaling av felleskostnader. Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, har en i Husordenen gitt enkle regler som beboerne plikter å følge. Andelseier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Husordenen er vedtatt av Generalforsamlingen.

Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen

Ved ethvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten i ett år. Til dette skal det benyttes søknadsskjema fra OBOS. Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten din fra klokken 22.00 til klokken 06.00 både på hverdager og i helgene.

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking og musikkøvelser) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

Hverdager fra klokken 08 til klokken 20

Lørdager fra klokken 10 til klokken 16

Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter.

Regler for vedvarende støy

Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen kan lyden spre seg til hele blokken. Det er derfor viktig at sørger for at slikt arbeid skjer så raskt som mulig.

Vedvarende støy (som for eksempel pigging, langvarig boring, og banking) må slutte klokken 16 også på hverdager

Ved vedvarende arbeid på betongen må du legge inn to timer med pause i løpet av dagen. Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Dyrehold

Alle med dyr boende hos seg i Enerhaugen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene. Styret kan be om at dyr som er til plage for naboer blir fjernet. Det samme kan styret be om dersom det blir avdekket at en beboer bryter norske lover og regler om dyrehold. Dersom en andelseier etter gjentatte forespørsler ikke retter seg etter styrets vedtak om fjerning av dyr, kan dette føre til at styret fattet vedtak om begjæring om tvangssalg. For å ha hund, må andelseieren sørge for at disse reglene blir fulgt i tillegg til de generelle reglene for å ha dyr:

- Hunder skal holdes i bånd både ut og inn av oppganger og når man går gjennom borettslagets område.
- Det er tillatt å lufte hunden på borettslagets utearealer, men eier må passe på at hunden ikke er til bry for andre beboere.
- Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade en hund denne eier påfører borettslagets eller en annen andelseiers eiendom.
- Andelseieren er ansvarlig for å plukke opp hundens avføring på borettslagets område.
- Andelseieren skal melde fra til styret om alle hunder den til vanlig har boende med seg.

Søppel

Nedkastluken skal bare brukes til husholdningssøppel som er forsvarlig innpakket. Det er forbudt å kaste brannfarlige ting, glass og skarpe gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Det er oppstilt containere for andre typer avfall (papir, glass og metall) utenfor blokkene. Større avfall legges i containere som oppstilles ved alle blokkene med ca. to måneders mellomrom.

Fellesvaskeriet

Borettslaget har fellesvaskeri. Reglene for vaskeliste, vasketider og vaskerom skal overholdes. Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriet er kun for borettslagets beboere.

Brannslukningsapparater og røykvarslere

Røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten.

Fellesarealer

Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Dette på grunn av fremkommelighet ved ulykke, brannsikkerhet og av hensyn til naboer. Det finnes egne sykkelboder i kjellerne.

Inngangsdørene til blokkene skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til korridor, kjeller og garasjer. Det tillates ikke at barn oppholder seg alene i garasjene.

Balkonger

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av matter, tøy eller sengeklær. Antenner, parabol, utvendige markiser, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Balkongkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverk. Vegger, tak, vinduskarmer og dører som er synlig over balkongrekkverk må ikke males i annen farge enn det som er godkjent av borettslaget.

Ikke mat fugler eller andre fremmede dyr på eller fra balkongene og på borettslagets område. Dette trekker skadedyr som rotter og duer til eiendommen.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag vil kunne gjelde som husordens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

Alvorlige brudd på husordensreglene

Gjentas påtalte forhold etter at styret har sendt andelseier en skriftlig advarsel, kan borettslaget kreve andelen solgt.

RETNINGSLINJER FOR FYRINGSANLEGGET I ENERHAUGEN BORETTSLAG

Innledning

Disse retningslinjene beskriver regelverket for fyring i sentralvarmeanlegget i borettslaget. Styret bruker disse retningslinjene som utgangspunkt for hvordan anlegget skal styres. Anlegget krever en del tilpasninger og justeringer for å fungere, og derfor skal disse bestemmelsene forstås som å gi styret et skjønnsmessig rom for hvordan anlegget driftes.

Leilighetenes ulike beliggenhet i blokka, ulike solforhold med mer fører til variasjoner i temperatur mellom leilighetene. Det er med systemet Enerhaugen har umulig å oppnå perfekt temperatur i alle leiligheter, derfor forventes det at beboere i noen grad enten må supplere med flere varmekilder for egen regning, eller slippe inn kald luft med jevne mellomrom for å oppnå den temperaturen de selv mener er mest behagelig.

Når anlegget startes opp, bør hver beboer lufte alle radiatorer i egen leilighet.

Fyringssesongen

- Normalt startes fyringssesongen for høsten 15. september. Normalt avsluttes fyringssesongen 15. mai.
- For varmen til stue- og kjøkkensiden skal styret vurdere oppstart av fyring i løpet av den første kuldeperioden som varer over mer enn to dager etter 15. september. Hva som forstås som kuldeperiode er opp til styret å vurdere.
- For varmen til soveromsiden skal styret vurdere oppstart av fyring når fyring på stuesiden er startet, og det er sannsynlig at kulden holder seg etter 15. september.
- All varme skal vurderes stengt fra og med første vedvarende varmeperiode etter midten av april.
- Fyringen skal starte i stuene og kjøkken, deretter på soverom og til slutt i fellesarealer.
- Fyring skal stenges først i fellesarealer, deretter på soverom og til slutt i stue og kjøkken.

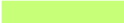
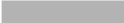
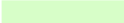
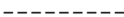
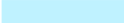
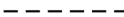
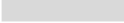
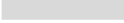
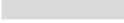
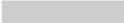
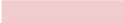
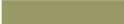
Romtemperatur

Temperaturene som er omtalt her er veiledende for hvordan anlegget skal stilles inn, ikke absolutte grenser for den faktiske temperaturen i hver enkelt leilighet.

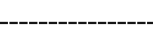
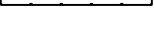
Styringssystemet skal stilles slik at det er en temperatur mellom 20 °C og 25 °C

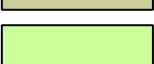
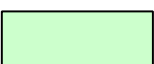
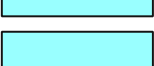
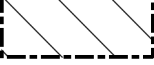
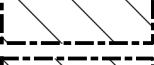
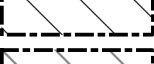
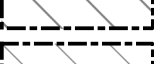
Det skal være svak varme i rørene på badet hele sommeren gjennom.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårdsplass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	121 - Forretning og kontor		913 - Formåavgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	147 - Kontor/offentlig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	149 - Offentlig/allmennyttig		964 - Regulert u-gradgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Plangrense (ny lov)
	170 - Privat institusjon		Grense for bebyggelse
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Beregnet senterlinje veg
	312 - Fortau		Bygningens avgrensing i beb. plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	335 - Torg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		Eksisterende tre som skal bevares
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		

Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

DE TYPE 12 MONTERES 120 1/2 BUNDHORN PÅ 1 SIDE
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133

MELLON BÅD-KÅBENEN OG BÅD-GANG
ANVENDTES 10 CM DIMENSIONER TIL TEGNING NR 304

FOR FRAMDELINGEN OG BÅD-VEJER
VISES TIL TEGNING NR 304

LET-METALLBET MED FÆRRE
ETERNITBET 10-15 CM ISO-
LENT MED 2 CM GLASSVIT
INNELEDD MED 15 MM RØR-
PLATE. SE DETALJ

NEDFOTOGRAFERET- 19 X

103
102
101

118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104

FOR BILKRAFT I TEGN NR 304
FOR BILKRAFT I TEGN NR 304
2.5 CM DIMENSIONER TIL TEGNING NR 304
1. K. K. - 1. K. B. TEGNING NR 304

SPECIALFØRSLAG
FOR BILKRAFT I TEGN NR 304
2.5 CM DIMENSIONER TIL TEGNING NR 304
1. K. K. - 1. K. B. TEGNING NR 304

OSLO-INGENIØR
21 SEP 1960

INTEGRALEN
BLOKK B
OBOS 54-20



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 11 • OSLO 1

GH/KL.

KOPI

28/8-1968.
Oslo, den

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidets

Enerhaugen, Syd, Blokk B, Oslo.

Arbeidet er

nybygg.

Byggets

Boligblokk, (høyhus).

Byggherrens

Enerhaugens Borettslag, v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo - 1.

Byggesjefen

Arkitekt Sofus Hougen, Torgst. 17, Oslo - 1.

Ansvarshavende

Ingeniør Erling Brække, o/o Ungdomsbygg, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Journalt.
597/1147

Avsluttende synsforretning
23/8-1968.

Øvrernevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.


G. F. Meyer.

Det gjøres merksamt på at bygningslovens § 131 par. 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 bygningers vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Protector AS
P.b. 75
3051 MJØNDALEN

Dato: 02 MAI 200

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200007171-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Andersen

Arkivkode: 531

Byggeplass: ENERHAUGGATA 5 BLOKK Eiendom: 230/305/0/0
B

Tiltakshaver: Enerhaugen Borettslag
Søker: K.E.Larsson A/S
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Adresse: Enerhauggt. 3, 0651 OSLO
Adresse: Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Øyvind Nesbakken
Avd. ing.


Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Enerhaugen Borettslag, Enerhauggt. 3, 0651 Oslo.



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbc.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROBERT EKANGER
Tolpinrudveien 21
3510 HØNEFOSS

Deres ref.: ROBERT
EKANGER

Vår ref.: 201701409-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen

Dato: 10.01.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENERHAUGGATA 3 - 7	Eiendom:	230/305/0/0
Tiltakshaver:	ENERHAUGEN BORETTSLAG	Adresse:	v/ OBOS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ROBERT EKANGER	Adresse:	Tolpinrudveien 21, 3510 HØNEFOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Enerhauggata 3 - 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av tre tørkebåser på tak, mottatt 04.01.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201701409			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		29.11.2016	1/10
Eksisterende plan			1/11
Eksisterende fasade			1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.01.2019 av:

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ENERHAUGEN BORETTSLAG, v/ OBOS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO,
heidi@ebrl.no

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201920691 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Oline Gammelsæter	Dato: 14.08.2023
Adresse:	ENERHAUGGATA 1 - 7	Eiendom:	230/305/0/0
Tiltakshaver:	ENERHAUGEN BORETTSLAG	Søker:	NORCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Brukstillatelse – Enerhauggata 1 - 7

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

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

Gjenstående arbeid skal være utført innen 31.01.2024.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan-



og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler

Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

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

Enerhauggata 5

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	12 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	16 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

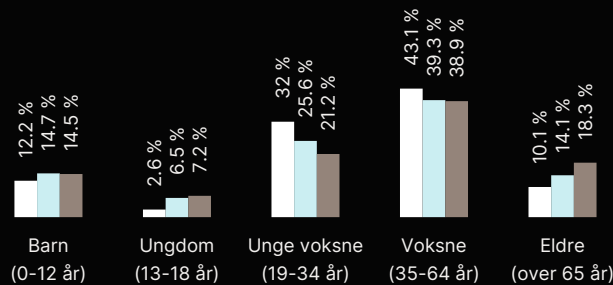


Naboskapet
Godt vennskap 67/100



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) 32 barn	2 min 0.2 km
Min Árbi	5 min

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Nordbygata dagligvare	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Enerhauggata 5

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyenkirken	4 min
Linje 5N, 60	0.3 km
Grønland	8 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Heimdalsgata	11 min
Linje 17	0.9 km
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	1.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	6 min
342 elever, 19 klasser	0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.)	7 min
203 elever, 13 klasser	0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	12 min
319 elever, 22 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	15 min
617 elever, 44 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min
431 elever, 30 klasser	1.4 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole	16 min
576 elever	1.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

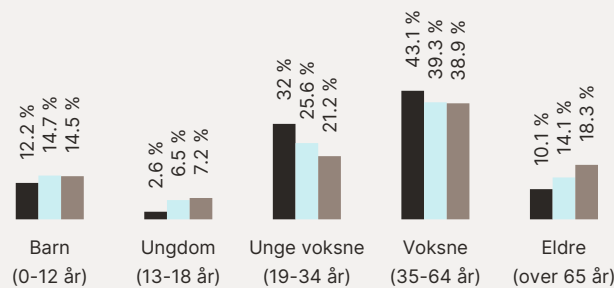


Naboskapet
Godt vennskap 67/100



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)	2 min
27 barn	0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år)	2 min
32 barn	0.2 km
Min Árbi	5 min

Dagligvare

Coop Extra Borggata	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Nordbygata dagligvare	4 min

Primære transportmidler

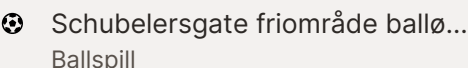
-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående

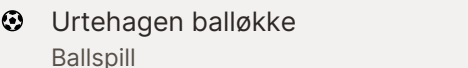
 Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

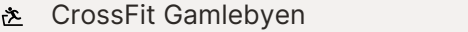
 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- 

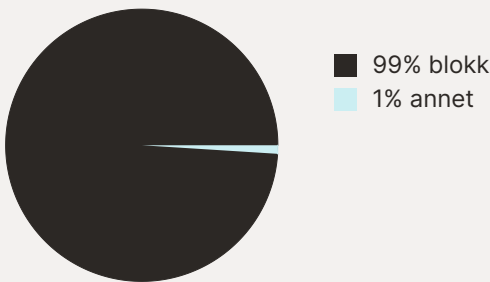
5 min 
0.4 km
- 

5 min 
0.4 km
- 

2 min 
- 

4 min 

Boligmasse



«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

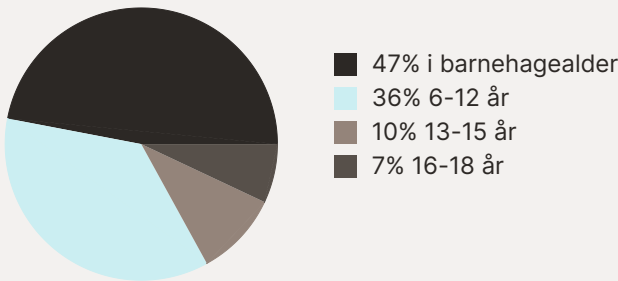
Grønland Basar

5 min 
- 

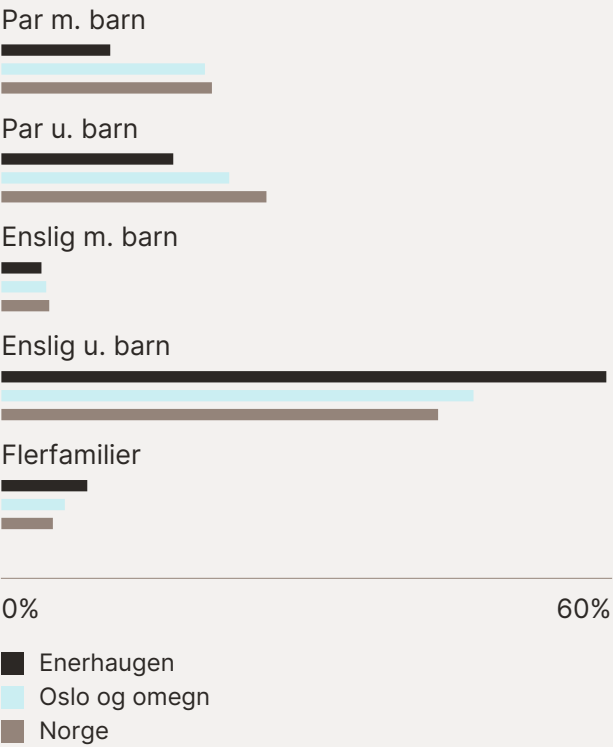
Vitusapotek Grønland Basar

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

